

**PENILAIAN KESESUAIAN KAWASAN SIMPANG LIMA GUMUL
SEBAGAI *CENTRAL BUSINESS DISTRICT***

**SKRIPSI
PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

Ditujukan untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik



**R. AFRIANSYAH M P
NIM. 125060600111072**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
MALANG**

2018

**PENILAIAN KESESUAIAN KAWASAN SIMPANG LIMA GUMUL
SEBAGAI CENTRAL BUSINESS DISTRICT**

**SKRIPSI
PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

Ditujukan untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik



**R. AFRIANSYAH M P
NIM. 125060600111072**

Skripsi ini telah direvisi dan disetujui oleh dosen pembimbing
pada Tanggal 20 Desember 2018

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Dr. Eng. I Nyoman Suluh Wijaya, ST., MT.
NIP. 19760122 200312 1 003

Kartika Eka Sari, ST., MT.
NIP. 201201 840219 2 001

**Mengetahui,
Ketua Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota**

Dr. Ir. Abdul Wahid Hasyim, MSP.
NIP. 19651218 199412 1 001



*Ilmu mengantar manusia pada peradaban.
Ilmu dan adab mengantar manusia pada
kebijaksanaan.*

*Teriring Ucapan Terima Kasih teruntuk,
Doa dan Cinta kedua orang tua dan Seluruh Keluarga.*

IDENTITAS TIM PENGUJI SKRIPSI**JUDUL SKRIPSI:**

Penilaian Kesesuaian Kawasan Simpang Lima Gumul Sebagai Central Business District.

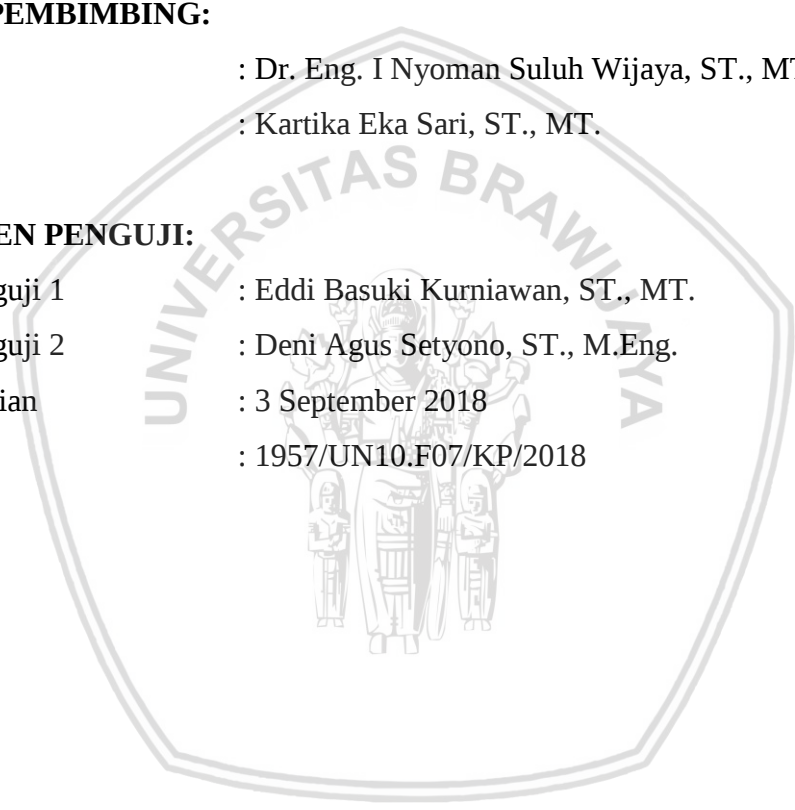
Nama Mahasiswa : R. Afriansyah M P
NIM : 125060600111072
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota

KOMISI PEMBIMBING:

Ketua : Dr. Eng. I Nyoman Suluh Wijaya, ST., MT.
Anggota : Kartika Eka Sari, ST., MT.

TIM DOSEN PENGUJI:

Dosen Penguji 1 : Eddi Basuki Kurniawan, ST., MT.
Dosen Penguji 2 : Deni Agus Setyono, ST., M.Eng.
Tanggal Ujian : 3 September 2018
SK Penguji : 1957/UN10.F07/KP/2018



PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya dan berdasarkan hasil penelusuran berbagai karya ilmiah, gagasan, dan masalah ilmiah yang diteliti dan diulas di dalam Naskah Skripsi/Tugas Akhir ini adalah asli dari pemikiran saya. Tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah Skripsi/ Tugas Akhir ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia Skripsi/ Tugas Akhir dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Malang, 20 Desember 2018

Mahasiswa,

R. Afriansyah M P
NIM. 125060600111072

Tembusan:

1. Kepala Laboratorium Skripsi/ Tugas Akhir Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
2. Dua (2) Dosen Pembimbing Skripsi/ Tugas Akhir yang bersangkutan
3. Dosen Pembimbing Akademik yang bersangkutan

RINGKASAN

R. Afriansyah M P, Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Brawijaya, Desember 2018. Penilaian Kesesuaian Kawasan Simpang Lima Gumul Sebagai *Central Business District* (CBD), Dosen pembimbing: Dr. Eng. I Nyoman Suluh Wijaya, S.T, M.T dan Kartika Eka Sari, ST., MT.

Pembangunan Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai *Central Business District* bertujuan untuk menjadikan pusat perdagangan skala regional dan rekreasi di Kabupaten Kediri. Perkembangan Kawasan Simpang Lima Gumul sejak pembangunan hingga sekarang tidak banyak mengalami perubahan dan belum ada perkembangan yang signifikan. Hal ini dikarenakan letak Kawasan Simpang Lima Gumul dinilai kurang strategis dari pusat kegiatan dan penggunaan lahan pada Kawasan Simpang Lima Gumul didominasi lahan tak terbangun dengan luas sebesar 32,37 ha atau dengan persentase 86,51% yang sebagian besar merupakan peruntukkan lahan pertanian dengan luas 13,20 ha atau 35,29% dan ruang terbuka seluas 6,46 ha atau 17,27%. Selain itu Kawasan Simpang Lima Gumul cenderung dijadikan lokasi wisata, dan belum menunjukkan aktivitas perdagangan secara maksimal. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kesesuaian Kawasan Simpang Lima Gumul Sebagai *Central Business District*. Metode yang dilakukan dengan pendekatan metode Delphi dan analisis skoring. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dengan metode Delphi terdapat 5 kriteria utama dari 8 kriteria pembentuk *Central Business District* Simpang Lima Gumul yakni; Aktivitas, Penggunaan Lahan, Aksesibilitas, Kepadatan Bangunan, dan Transportasi. Nilai kesesuaian Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai CBD sebesar 3,21 dari nilai maksimum sebesar 5,00, hal tersebut menunjukkan bahwa Kawasan Simpang Lima Gumul memiliki nilai kesesuaian Sedang. Hasil ini tidak sesuai dengan identifikasi masalah “Letak kawasan Simpang Lima Gumul kurang strategis dari pusat kegiatan”, malah menunjukkan bahwa perencanaan Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai CBD berkorelasi dengan perkembangan Simpang Lima Gumul saat ini yang ditinjau dari aspek teori CBD dan memiliki nilai Pusat Aktivitas (K2) sebesar 0,54 dari nilai maksimum 0,9 hal ini menunjukkan kondisi Pusat Aktivitas di Kawasan Simpang Lima Gumul memiliki persentase nilai 60% yakni diatas 50%.

Kata Kunci: *Central Business District* (CBD), Simpang Lima Gumul, Metode Delphi.

SUMMARY

R. Afriansyah M P, Department of Urban and Regional Planning, Faculty of Engineering, University of Brawijaya, Maret 2018. *Evaluation of Suitability Function Central Business District (CBD) At Simpang Lima Gumul Area*. Supervisor: Dr. Eng. I Nyoman Suluh Wijaya, S.T, M.T and Kartika Eka Sari, ST., MT.

Development of the Simpang Lima Gumul as *Central Business District* Its aim is to establish a regional trade and entertainment Centre in Kediri Regency. The development of the Simpang Lima Gumul since construction to date has had few changes and there has been no significant development. This is because the location of the Simpang Lima area of Gumul is less strategic than the Activity centre and land use in the area of the Simpang Lima Gumul district where there is land that was not woken with an area of 32.37 hectares or by a percentage of 86.51% mainly Agricultural land of the allocation with an area of 13.20 ha or 35.29% and an open area covering an area of 6.46 ha or 17.27%. Other that, Gumul Simpang Lima area tends to be used as tourist sites yet shows trading activities to their fullest. The aim of this research is to know the extent to which the Simpang Lima Gumul is suitable As *Central Business District*. Methods carried out by method Approach and analysis of Delphi and barn. The results showed that With the method Delphi There are 5 main criteria of 8 Shaper's *Central Business District* Gumul Simpang Lima; Activity, land use, building density, accessibility, and transportation. The suitability area of Simpang Lima Gumul as the CBD corresponds to 3.21 of the maximum value of 5.00, it shows that the Simpang Lima area of Gumul has a compliance in value. This result is not in line with the problem of identification "the Simpang Lima area of Gumul is less strategic than an activity centre", in fact showing that the planning of the Simpang Lima area of Gumul as the CBD correlates with the development of the current Gumul Simpang Lima The review of aspects of the CBD's theory and has a value activities centre (K2) of 0.54 of a maximum value of 0.9, showing the state of the Activity centre in the Simpang Lima area of Gumul which has a value of 60% i.e. a percentage above 50%.

Keywords: Central Business District (CBD), Simpang Lima Gumul, Delphi Method.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun ucapkan pada Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmat dan hidayah-Nya sehingga tugas akhir yang berjudul “Penilaian Kesesuaian Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai *Central Business District*” dapat terselesaikan. Penyusun menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak lepas dari dukungan berbagai pihak yang berkenan membantu, memberikan pemikiran, kritik dan saran. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, untuk segala limpahan rezeki serta rahmat dan hidayah-Nya, semoga seluruh proses dan ilmu yang didapatkan oleh penulis menjadi berkah dan bermanfaat.
2. Kedua Orang Tua tercinta, Bapak Budi Dahono, dan Ibunda Sri Supeni Widjayani, Kakak Pertama Risdiana Satwika Dewi, Kakak Kedua Dimas Adyaksa Narotama, Kakak Ketiga Satya Handik Nareswara, serta keluarga besar Bani Ismail yang selalu memberikan doa tiada hentinya, motivasi, semangat untuk kelancaran penulis dalam menempuh masa studi hingga tugas akhir ini terselesaikan.
3. Bapak Dr. Eng. I Nyoman Suluh Wijaya, ST., MT. selaku dosen pembimbing I dan Ibu Kartika Eka Sari, ST., MT. selaku dosen pembimbing II yang selalu bersedia memberikan pengarahan, masukan, dan motivasi yang sangat berarti bagi penulis hingga tugas akhir ini terselesaikan dengan baik.
4. Bapak Eddi Basuki Kurniawan, ST., MT. selaku dosen penguji I dan Bapak Deni Agus Setyono, ST., M.Eng. selaku dosen penguji II yang selalu bersedia memberikan pengarahan, masukan, dan motivasi yang sangat berarti bagi penulis hingga tugas akhir ini terselesaikan dengan baik.
5. Teman-teman Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Angkatan 2012, yang selalu memberikan dukungan dan juga membantu dalam setiap perjuangan dalam bermahasiswa.
6. Teman-teman dan anggota Himpunan Periode 2015/2016 yang mengajarkan arti berproses sebagai bagian dalam bermahasiswa.
7. KBM PWK FT-UB yang telah banyak sekali mengajarkan idealisme dan organisasi sejak Maba hingga sekarang.
8. Teman-teman kos “Bajiroad” yang selalu memberikan semangat dan canda tawa dalam proses penyusunan tugas akhir ini.

9. Instansi yang telah membantu dalam penyusunan tugas akhir ini di Kabupaten Kediri, serta masyarakat kecamatan Ngasem terutama warga yang telah menjadi responden penelitian sehingga membantu dalam pengumpulan data primer sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan baik.

Selanjutnya penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih sangat kurang dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala saran dan kritik yang membangun demi perbaikan dan kesempurnaan untuk masa yang akan datang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi instansi pemerintah, peneliti, dan masyarakat.



Malang, 19 Desember 2018

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR LAMPIRAN	x

BAB I PENDAHULUAN

1.1	Latar Belakang	1
1.2	Identifikasi Masalah	2
1.3	Rumusan Masalah	3
1.4	Tujuan dan Manfaat Penelitian	3
1.4.1.	Tujuan Penelitian	3
1.4.2.	Manfaat Penelitian	3
1.5	Ruang Lingkup	4
1.5.1.	Ruang Lingkup Wilayah	4
1.5.2.	Ruang Lingkup Materi	6
1.6	Sistematika Pembahasan	6
1.7	Kerangka Pemikiran	8

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1	Penilaian	11
2.2	CBD (CBD)	11
2.3	Struktur Ruang	14
2.3.1	Teori Struktur Ruang	14
2.4	Penggunaan Guna Lahan	17
2.4.1	Pengertian Guna lahan	17
2.4.2	Jenis Penggunaan Lahan	17
2.4.3	Penggunaan Lahan Kawasan Perdagangan dan Jasa	18
2.5	Aksesibilitas	19
2.5.1	Pengertian Aksesibilitas	19
2.5.2	Indeks Aksesibilitas	21
2.6	Transportasi	22
2.6.1	Pengertian Transportasi	22
2.7	Nilai Lahan	23

2.7.1	Pengertian Nilai Lahan	23
2.7.2	Pola dan Struktur Nilai Lahan	24
2.8	Density (Kepadatan).....	25
2.9	Ketinggian Bangunan	26
2.10	Kepadatan Bangunan.....	27
2.11	Sistem Aktivitas	28
2.11.1	Aktivitas Kawasan Perdagangan	28
2.12	Kawasan Pusat Perbelanjaan	29
2.12.1	Pengertian Pusat Perbelanjaan.....	29
2.12.2	Skala Pelayanan Pusat Perbelanjaan	30
2.13	Tinjauan Analisis.....	31
2.13.1	Pengertian Metode Delphi.....	31
2.13.2	Persyaratan Delphi	32
2.13.3	Penetapan Ahli	32
2.13.4	Waktu Pelaksanaan.....	33
2.13.5	Prosedur pelaksanaan Delphi	33
2.13.6	Kriteria Konsensus	37
2.14	Skala Pengukuran Data	37
2.15	Method Of Summated Rangking (Likert)	38
2.16	Tinjauan Studi Terdahulu.....	40
2.17	Kerangka Teori.....	41

BAB III METODE PENELITIAN

3.1	Definisi Operasional.....	42
3.2	Lokasi Penelitian	42
3.3	Diagram Alir Penelitian.....	45
3.4	Variabel Penelitian	46
3.5	Populasi dan Sampel	46
3.5.1	Penentuan Responden.....	47
3.6	Metode Pengumpulan Data	48
3.6.1	Survei Primer.....	50
3.6.2	Survei Sekunder	52
3.7	Metode Analisis.....	52
3.7.1	Analisis Karakteristik Pelayanan Perbelanjaan	52
3.7.2	Analisis Penentuan Kriteria Central Bussiness District	53

3.7.3	Analisis Kesesuaian Elemen Pembentuk CBD	56
3.8	Kerangka Analisis	60
3.9	Desain Survei	61

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1	Karakteristik Kecamatan Ngasem.....	63
4.1.1	Karakteristik Wilayah	63
4.1.2	Karakteristik Perdagangan	65
4.2	Karakteristik Kawasan CBD Simpang Lima Gumul	65
4.2.1	Karakteristik Wilayah	65
4.2.2	Tinjauan Kebijakan	71
4.3	Pelayanan Perbelanjaan Kawasan CBD Simpang Lima Gumul	74
4.3.1	Identifikasi Tingkat Pelayanan Perbelanjaan	74
4.3.2	Klasifikasi Skala Pelayanan Pusat Perbelanjaan.....	77
4.4	Kriteria CBD pada Kawasan Simpang Lima Gumul	80
4.4.1	Kuisisioner Tahap 1	81
4.4.2	Kuisisioner Tahap 2	83
4.4.3	Kuisisioner Tahap 3	85
4.5	Identifikasi Kesesuaian Eksisting Kawasan Simpang Lima Gumul	86
4.5.1	Transportasi.....	86
4.5.2	Aksesibilitas	107
4.2.3	Penggunaan Lahan	110
4.2.4	Kepadatan Bangunan	112
4.2.5	Aktivitas Kegiatan.....	114
4.6	Kesesuaian Elemen Pembentuk CBD Kawasan Simpang Lima Gumul.....	121
4.6.1	Bobot Kriteria CBD	121
4.6.2	Kesesuaian Kondisi CBD Simpang Lima Gumul.....	122
4.6.3	Tingkat Kesesuaian CBD Kawasan Simpang Lima Gumul	123

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1	Kesimpulan	126
5.2	Saran.....	127

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Kriteria CBD Berdasarkan Teori	13
Tabel 2.2 Unsur-Unsur Kawasan CBD Menurut Para Ahli.....	16
Tabel 2.3 Kelas Dan Harkat Parameter Penggunaan Lahan	17
Tabel 2.4 Kriteria Sarana Perbelanjaan Perumahan	19
Tabel 2.5 Besaran Parameter Kinerja Spm Untuk Indeks Aksesibilitas.....	21
Tabel 2.6 Kepadatan Penduduk	25
Tabel 2.7 Pengukuran Ketinggian Bangunan	26
Tabel 2.8 Klasifikasi Kepadatan Bangunan.....	28
Tabel 2.9 Kategori Pusat Belanja Berdasarkan Skala Pelayanan	30
Tabel 2.10 Kategori Pusat Belanja Berdasarkan Skala Pelayanan	30
Tabel 2.11 Langkah-Langkah Metode Delphi	35
Tabel 2.12 Langkah-Langkah Metode Delphi Musa	36
Tabel 3.1 Variabel Penelitian.....	46
Tabel 3.2 Pemilihan Sampel Responden	47
Tabel 3.3 Responden Penelitian.....	48
Tabel 3.4 Variabel Penelitian.....	50
Tabel 3.5 Data Studi Literatur dan Instansi	52
Tabel 3.6 Skala Pelayanan Pusat Belanja Di Indonesia.....	53
Tabel 3.7 Kriteria CBD.....	53
Tabel 3.8 Kriteria Kesesuaian Kondisi CBD	57
Tabel 3.9 Kriteria Nilai Kesesuaian Kelas CBD Di Simpang Lima Gumul.....	59
Tabel 3.10 Desain Survei Penelitian.....	61
Tabel 4.1 Jumlah Desa Dan Klasifikasi Kecamatan Ngasem.....	63
Tabel 4.2 Penduduk Kecamatan Ngasem	63
Tabel 4.3 Jumlah Perdagangan Kecamatan Ngasem	65
Tabel 4.4 Tinjauan Kebijakan Kawasan Simpang Lima Gumul, Kecamatan Ngasem Berdasarkan RTRW Kabupaten Kediri 2011-2031	71
Tabel 4.5 Luas Lahan Perbelanjaan Dan Jasa.....	74
Tabel 4.6 Jumlah Pengunjung Kawasan Pusat Perbelanjaan Simpang Lima Gumul (Weekday).....	75
Tabel 4.7 Jumlah Pengunjung Kawasan Pusat Perbelanjaan Simpang Lima Gumul (Weekend).....	75
Tabel 4.8 Jenis Kegiatan Dan Jumlah Kegiatan	76
Tabel 4.9 Tingkat Pelayanan Pusat Perbelanjaan Kawasan Simpang Lima Gumul.....	77
Tabel 4.10 Tanggapan Responden 1	80
Tabel 4.11 Tanggapan Responden 2	80
Tabel 4.12 Tanggapan Responden 3	80
Tabel 4.13 Tanggapan Responden 4.....	80
Tabel 4.14 Tanggapan Responden 5	81
Tabel 4.15 Tanggapan Responden 6	81
Tabel 4.16 Tanggapan Responden 7	81
Tabel 4.17 Keseluruhan Pemilihan Kriteria.....	82

Tabel 4.18 Keseluruhan Kuisioner Pemilihan Kriteria	82
Tabel 4.19 Perhitungan Hasil Kuisioner Delphi Tahap 2.....	83
Tabel 4.20 Uji Statistik Kendall's	84
Tabel 4.21 Hasil Pemilihan Kriteria Tahap 2	84
Tabel 4.22 Hasil Kuisioner Pembobotan Kriteria	84
Tabel 4.23 Rute Angkutan Umum Yang Melayani Kawasan Simpang Lima Gumul ...	86
Tabel 4.24 Layanan Angkutan Lintas Batas Kawasan Simpang Lima Gumul	86
Tabel 4.25 Layanan Bus Akdp Kawasan Simpang Lima Gumul.....	87
Tabel 4.26 Jaringan Jalan Kawasan Simpang Lima Gumul.....	90
Tabel 4.27 Lokasi Parkir Simpang Lima Gumul.....	96
Tabel 4.28 Marka Jalan Kawasan Simpang Lima Gumul	100
Tabel 4.29 Panjang Jalan Berdasarkan Klasifikasi Fungsi Jalan (Dalam Km) 2017 ...	108
Tabel 4.30 Nilai Aksesibilitas Jalan Kawasan Simpang Lima Gumul.....	108
Tabel 4.31 Penggunaan Lahan Kawasan Simpang Lima Gumul	109
Tabel 4.32 Klasifikasi Kepadatan Bangunan Pada Kawasan Simpang Lima Gumul ..	111
Tabel 4.33 Karakteristik Aktivitas Pusat Perbelanjaan Simpang Lima Gumul	113
Tabel 4.34 Jumlah Pelayanan Kawasan Simpang Lima Gumul (Weekday).....	117
Tabel 4.35 Jumlah Pelayanan Kawasan Simpang Lima Gumul (Weekend).....	117
Tabel 4.36 Kegiatan Dan Jumlah Kegiatan	118
Tabel 4.37 Nilai Gabungan Akhir Bobot Rata-Rata Responden.....	121
Tabel 4.38 Skoring Kesesuaian Kondisi CBD Simpang Lima Gumul.....	121
Tabel 4.39 Hasil Perkalian Nilai Kesesuaian Dan Bobot Prioritas Per kriteria	122
Tabel 4.40 Perbandingan Nilai Kesesuaian Maksimal.....	122

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Batas Kawasan Penelitian	5
Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran.....	8
Gambar 1.3 Administrasi Kabupaten Kediri.....	9
Gambar 1.4 Orientasi Kawasan SLG terhadap Kecamatan Ngasem	10
Gambar 2.1 Pola Dan Struktur Tanah Kota	26
Gambar 2.2 Skema Alur Proses Delphi	36
Gambar 2.3 Kerangka Teori.....	41
Gambar 3.1 Peta Administrasi Kecamatan Ngasem	43
Gambar 3.2 Ruang Lingkup Penelitian.....	44
Gambar 3.3 Diagram Alir Penelitian	45
Gambar 3.4 Skema Alur Proses Delphi	56
Gambar 3.5 Kerangka Analisis	60
Gambar 4.1 Jumlah Mutasi Kependudukan Kecamatan Ngasem.....	64

Gambar 4.2 Batas Wilayah Kawasan Simpang Lima Gumul	67
Gambar 4.3 Kawasan Simpang Lima Gumul.....	70
Gambar 4.4 Desain Masterplan Kawasan Simpang Lima Gumul.....	72
Gambar 4.5 Peta Kawasan Strategis Kabupaten Kediri	73
Gambar 4.6 Persebaran Pusat Perbelanjaan Kawasan Simpang Lima Gumul	79
Gambar 4.7 Kriteria Central Business District.....	80
Gambar 4.8 Gambaran Angkutan Penumpang Kawasan Simpang Lima Gumul	89
Gambar 4.9 Rute Angkutan Umum Kawasan Simpang Lima Gumul	90
Gambar 4.10 Penampang Melintang Jalan Kolektor 2.....	93
Gambar 4.11 Penampang Melintang Jalan Kolektor 2.....	94
Gambar 4.12 Penampang Melintang Jalan Lokal Primer.....	95
Gambar 4.13 Gambaran Jaringan Jalan Kawasan Simpang Lima Gumul	96
Gambar 4.14 Terminal Simpang Lima Gumul.....	97
Gambar 4.15 Lokasi Parkir Kawasan Simpang Lima Gumul	98
Gambar 4.16 Kondisi Fasilitas Pejalan Kaki Kawasan Simpang Lima Gumul	100
Gambar 4.17 Kondisi Marka Jalan Kawasan Simpang Lima Gumul	102
Gambar 4.18 Lampu Penerangan Jenis Merkuri	104
Gambar 4.19 Kondisi Rambu Lalu Lintas.....	105
Gambar 4.20 Kondisi Tempat Sampah	106
Gambar 4.21 Aksesibilitas Jalan Kawasan Simpang Lima Gumul.....	108
Gambar 4.22 Penggunaan Lahan Kawasan Simpang Lima Gumul	111
Gambar 4.23 Persebaran Bangunan Kawasan Simpang Lima Gumul	113
Gambar 4.24 Alur Aktivitas Pengunjung Khusus Belanja.....	115
Gambar 4.25 Alur Aktivitas Pengunjung Belanja Dan Rekreasi	116
Gambar 4.26 Alur Aktivitas Pengunjung Rekreasi	116
Gambar 4.27 Sirkulasi Pergerakan Kawasan Simpang Lima Gumul	117
Gambar 4.28 Titik Aktivitas Kegiatan Pada Kawasan Simpang Lima Gumul	120
Gambar 4.29 Kriteria Analisis Pembobotan	121
Gambar 4.30 Nilai Kesesuaian Kriteria CBD Kawasan Simpang Lima Gumul.....	124

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Kuisioner Delphi	132
Lampiran 2 Responden Kuisioner Delphi.....	139

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan kota selalu memunculkan kawasan perkotaan, hal ini dibandingkan dengan kota, definisi perkotaan lebih luas lagi karena meliputi kota dan wilayah sekitarnya (Pontoh, 2008). Dalam Undang-Undang Penataan ruang No. 26 tahun 2007, kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi. Dengan demikian konteks kawasan perkotaan tidak hanya berbicara batas administrasi saja, namun juga dari semua aspek, yakni sosial, ekonomi dan budaya bahkan dapat berbicara tentang wilayah sekitarnya yang ditinjau dari sifat kekotaannya. Kawasan perkotaan dapat didefinisikan sebagai kawasan permukiman yang meliputi kota induk yang merupakan pusat kota dan daerah pengaruh di luar batas administrasi yang berupa kawasan pinggiran sekitarnya/*sub-urban* (Pontoh, 2008). Dalam proses perkembangan kawasan perkotaan, kawasan pusat kota menjadi orientasi pertumbuhan dan perkembangan perkotaan karena kawasan pusat kota merupakan suatu kawasan yang menjadi pusat kegiatan perkotaan yang meliputi sosial, ekonomi, dan budaya. Selain itu dalam kawasan perkotaan seringkali terdapat kawasan Pusat Bisnis atau *Central Business District (CBD)* yang merupakan suatu kawasan pusat dari kegiatan komersil perkotaan (Pontoh, 2008).

Kawasan pusat kota adalah bagian wilayah kota yang merupakan konsentrasi berbagai aktivitas (sosial, ekonomi, dan budaya) yang melayani penduduk kota itu sendiri (skala lokal) serta penduduk dari wilayah yang lebih luas (skala regional) (Pontoh & Kustiwan, 2013). Kaitan dengan perkotaan pusat kota merupakan pusat aktivitas dalam kegiatan perkotaan, sedangkan *Central Business District* adalah tempat utama dari perdagangan, hiburan dan lapangan pekerjaan (Yunus & Hadi, 2000). Definisi lain menyebutkan, *Central Business District* adalah kawasan komersial, perkantoran, ritel, pusat budaya kota dan biasanya merupakan titik pusat jaringan transportasi (Rosenberg, 2017).

Awal mula perkembangan *Central Business District* merupakan permukiman, yang kemudian berkembang menjadi pusat perkantoran, pusat komersial dan pusat komunikasi kemudian berubah menjadi *Central Business District* (Prasetyo, 2013). Secara konseptual, dalam kawasan *Central Business District* dibedakan antara *Central Business District Core* dan *Central Business District Frame* (Pontoh & Kustiwan, 2013). *Central Business District*

Core adalah bagian *Central Business District* yang pemanfaatan lahan sangat intensif dengan kepadatan tinggi, keterkaitan internal kuat dan lalu lintas padat (Pontoh & Kustiwan, 2013), selain itu *Central Business District* merupakan pusat kegiatan dengan kepadatan aktifitas dengan aksesibilitas yang tinggi (Yunus & Hadi, 2000).

Central Business District yang ada di Kabupaten Kediri berada di Simpang Lima Gumul yang memiliki luas kawasan sekitar 37 Ha (RTRW Kabupaten Kediri Tahun 2010 – 2030). Pembangunan *Central Business District* bertujuan untuk menjadikan Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai pusat perdagangan skala regional dan rekreasi Kabupaten Kediri (RTRW Kabupaten Kediri Tahun 2010 – 2030). Namun dalam Perkembangan Kawasan Simpang Lima Gumul sejak pembangunan hingga sekarang tidak banyak mengalami perubahan dan belum ada perkembangan yang signifikan, hal ini dikarenakan letak Kawasan Simpang Lima Gumul dinilai kurang strategis dari pusat kegiatan (Aditya, 2013), dan penggunaan lahan pada Kawasan Simpang Lima Gumul didominasi lahan tak terbangun dengan luas sebesar 32,37 ha atau dengan persentase 86,51% yang sebagian besar merupakan peruntukkan lahan pertanian dengan luas 13,20 ha atau 35,29% dan ruang terbuka seluas 6,46 ha atau 17,27% (Survey Lapangan, 2017). Selain itu Kawasan Simpang Lima Gumul cenderung dijadikan lokasi wisata, dan belum menunjukkan aktivitas perdagangan secara maksimal (Aditya, 2013). Adapun kegiatan perdagangan dan jasa berupa pasar tugu atau lokasi pedagang kaki lima yang kegiatannya bersifat informal.

Berdasarkan permasalahan yang terdapat di Kawasan Simpang Lima Gumul, maka menjadi dasar pertimbangan penelitian ini dilakukan. Penelitian yang berjudul “Penilaian Kesesuaian Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai *Central Business District*” bertujuan untuk untuk menilai tingkat kesesuaian Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai *Central Business District* dengan melihat kondisi saat ini yang mengacu pada variabel *Central Business District*. Berdasarkan kriteria yang telah diperoleh akan dijadikan sebagai bahan penilaian tingkat kesesuaian Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai *Central Business District*.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya serta mempertimbangkan isu-isu pembangunan yang terkait dengan objek penelitian, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan utama yang mendasari penelitian

1. Kawasan Simpang Lima Gumul cenderung dijadikan lokasi wisata dan belum menunjukkan aktivitas perdagangan secara maksimal (Aditya, 2013).

2. Letak kawasan Simpang Lima Gumul kurang strategis dari pusat kegiatan (Aditya, 2013)
3. Kondisi saat ini Kawasan Simpang Lima Gumul didominasi lahan tak terbangun dengan luas sebesar 32,37 ha atau dengan persentase 86,51% sebagian besar merupakan peruntukkan lahan pertanian seluas 13,20 ha atau 35,29% dan ruang terbuka seluas 6,46 ha atau 17,27% (Survey Lapangan, 2017).

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah dan pembatasan masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan permasalahan yang diambil pada penelitian ini antara lain:

1. Kriteria apakah yang menjadi pertimbangan penetapan Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai *central business district*?
2. Bagaimana tingkat kesesuaian Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai *Central Business District*?

1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.4.1. Tujuan Penelitian

Secara umum penelitian ini bertujuan untuk menilai kesesuaian *Central Business District* pada Kawasan Simpang Lima Gumul dengan tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Mendapatkan kriteria penetapan *Central Business District* pada Kawasan Simpang Lima Gumul.
2. Menilai tingkat kesesuaian Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai *Central Business District*

1.4.2. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian tentang “Penilaian Kesesuaian Fungsi *Central Business District* Kawasan Simpang Lima Gumul” diharapkan dapat memberikan manfaat bagi beberapa pihak antara lain, yaitu sebagai berikut:

1. Bagi kalangan akademisi
Studi ini dapat dijadikan referensi untuk melakukan studi lanjutan untuk melakukan penelitian tentang arahan rekomendasi *Central Business District* di Kabupaten Kediri, karena dalam studi ini diketahui kriteria penetapan *Central Business District* di Kabupaten Kediri dan nilai masing-masing kriteria yang perlu diperkuat.
2. Bagi Pemerintah Daerah

Hasil studi ini dapat digunakan sebagai masukan/alternatif solusi ilmiah dalam upaya penanganan kebijakan *Central Business District* yang sesuai pada Kawasan Simpang Lima Gumul untuk menunjang pembangunan di kawasan tersebut.

3. Bagi Masyarakat

Memberikan informasi dan wacana mengenai pemanfaatan lahan dan kesesuaian lahan yang ada di Kawasan Simpang Lima Gumul. Selain itu, studi ini diharapkan dapat menjadi pendorong bagi masyarakat sekitar untuk ikut mendukung dan turut berpartisipasi dalam program pembangunan di Kabupaten Kediri secara umum, dan di Kawasan Simpang Lima Gumul secara khusus.

1.5 Ruang Lingkup

1.5.1. Ruang Lingkup Wilayah

Kawasan Simpang Lima Gumul berada di Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri dipilih sebagai lokasi penelitian karena kawasan tersebut merupakan kawasan yang ditetapkan sebagai *Central Business District* di Kabupaten Kediri mulai tahun 2002 hingga sekarang. Namun dalam perkembangannya kawasan tersebut belum mencirikan sebagai kawasan *Central Business District* dengan ditunjukkan mayoritas penggunaan lahan yang berupa lahan pertanian. Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 14 Tahun 2011, Kawasan Simpang Lima Gumul difungsikan sebagai penyiapan dan pengembangan lahan untuk kawasan bisnis di Kabupaten Kediri dan sebagai pusat kegiatan local (PKL) Kawasan Simpang Lima Gumul mempunyai luas 37 Ha dengan batas administrasi wilayah sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Jl. Mesjid Lama, Desa Sumberejo (-7.811103, 112.063116)
Sebelah Selatan	: Jl. Raya Tugurejo Desa Tugurejo (-7.816665, 112.061070)
Sebelah Timur	: Jl. Raya Erlangga, Desa Tugurejo (-7.816431, 112.063595)
Sebelah Barat	: Sungai Kresek (-7.812594, 112.059722)



Gambar 1.1 Batas Kawasan Penelitian

1.5.2. Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi berfungsi untuk memberikan batasan pengkajian permasalahan dan memfokuskan pembahasan serta menghindari adanya pembahasan materi yang terlalu luas. Penjabaran lebih lanjut mengenai materi yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mendapatkan kriteria penetapan Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai *Central Business District*

Untuk mendapatkan kriteria penetapan *Central Business District* pada Kawasan Simpang Lima Gumul dalam penelitian ini akan dilakukan wawancara dengan metode delphi yang terbagi beberapa iterasi, yakni iterasi terbuka, iterasi persetujuan dan iterasi pembobotan kriteria yang ditujukan kepada instansi-instansi terkait dalam proses perencanaan dan penetapan *Central Business District* Kabupaten Kediri dan ahli perencanaan kota.

2. Menilai tingkat kesesuaian Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai *Central Business District*

Penilaian kesesuaian fungsi *Central Business District* pada Kawasan Simpang Lima Gumul akan dilakukan dengan pengukuran lapangan berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan. Hasil pengukuran selanjutnya akan dilakukan penilaian masing-masing kriteria dan kemudian akan dilakukan proses perkalian dengan hasil pembobotan kriteria untuk mengetahui tingkat kesesuaian Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai *Central Business District*.

1.6 Sistematika Pembahasan

Penulisan dalam penelitian ini terbagi kedalam beberapa bab pembahasan antara lain:

BAB I PENDAHULUAN

BAB ini berisi mengenai latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup, sistematika pembahasan, serta kerangka pemikiran terkait dengan penelitian penilaian kesesuaian fungsi *Central Business District* pada Kawasan Simpang Lima Gumul.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

BAB ini berisi tinjauan teori yang meliputi *Central Business District*, skala pelayanan pusat perbelanjaan, metode delphi, dan hal-hal yang terkait dalam penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

BAB ini berisi mengenai langkah penelitian, jenis dan kebutuhan data, metode pengumpulan data, teknik analisis yang terdiri atas analisis deskriptif; analisis evaluatif, diagram alir serta desain survei yang digunakan untuk melihat tingkat kesesuaian fungsi *Central Business District* pada Kawasan Simpang Lima Gumul.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

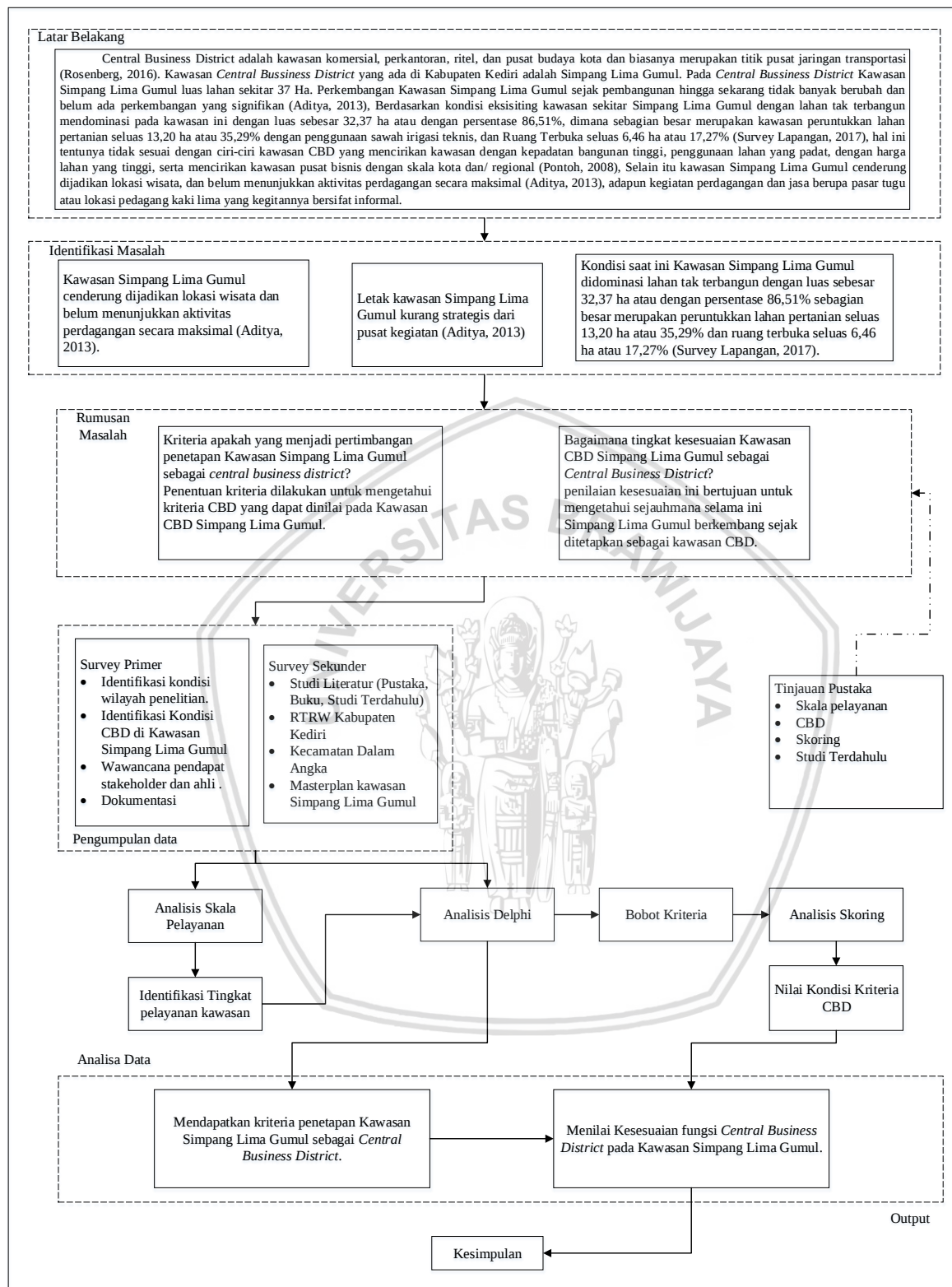
Berisi tentang data yang diperoleh dari survei primer, survei sekunder, dan analisis data yang dihasilkan untuk mencapai tujuan penelitian.

BAB V PENUTUP

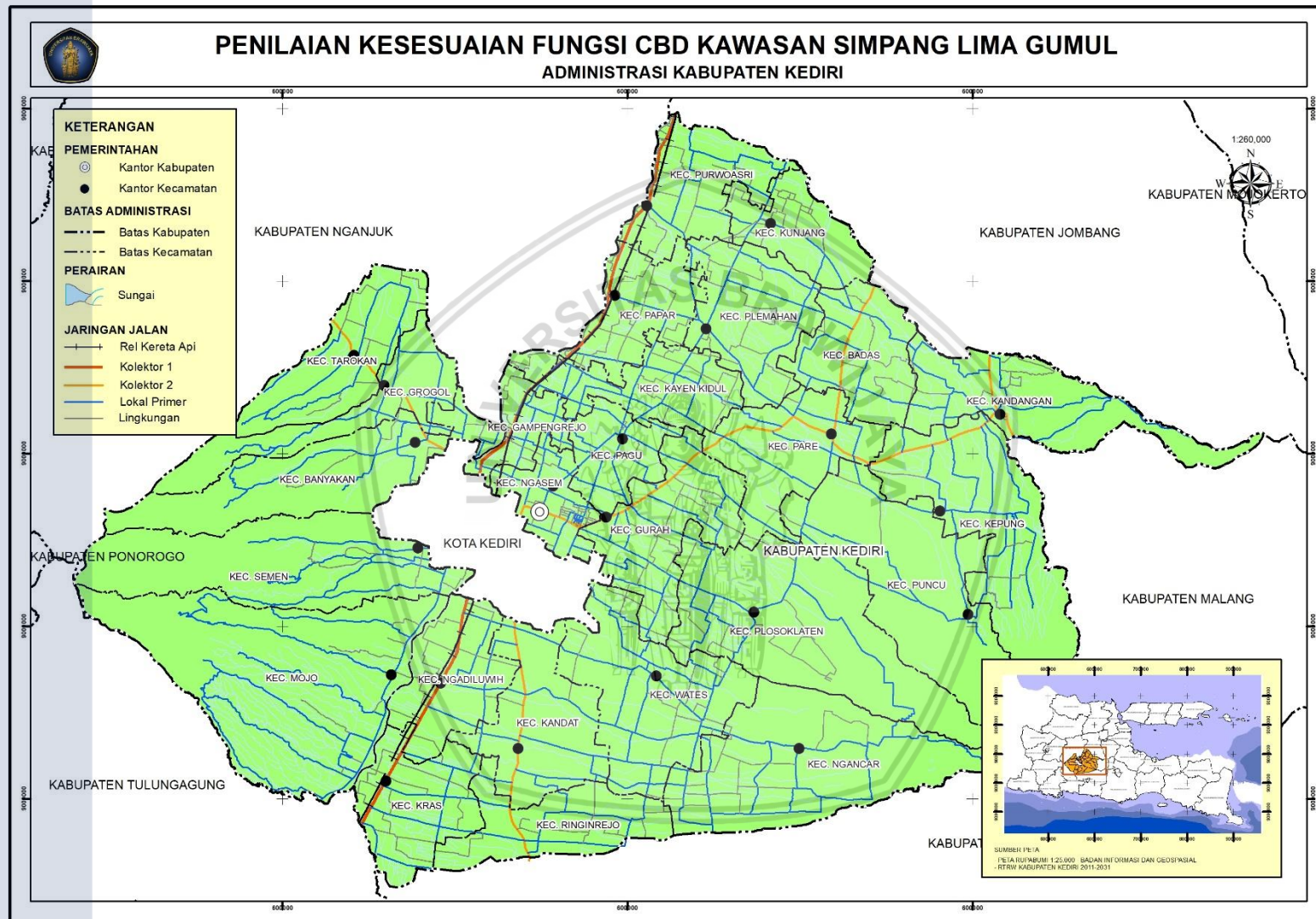
BAB ini merupakan kesimpulan dari hasil pembahasan yang menjawab rumusan penelitian dengan menyajikan hasil penelitian serta memberikan saran dan rekomendasi untuk penelitian selanjutnya.



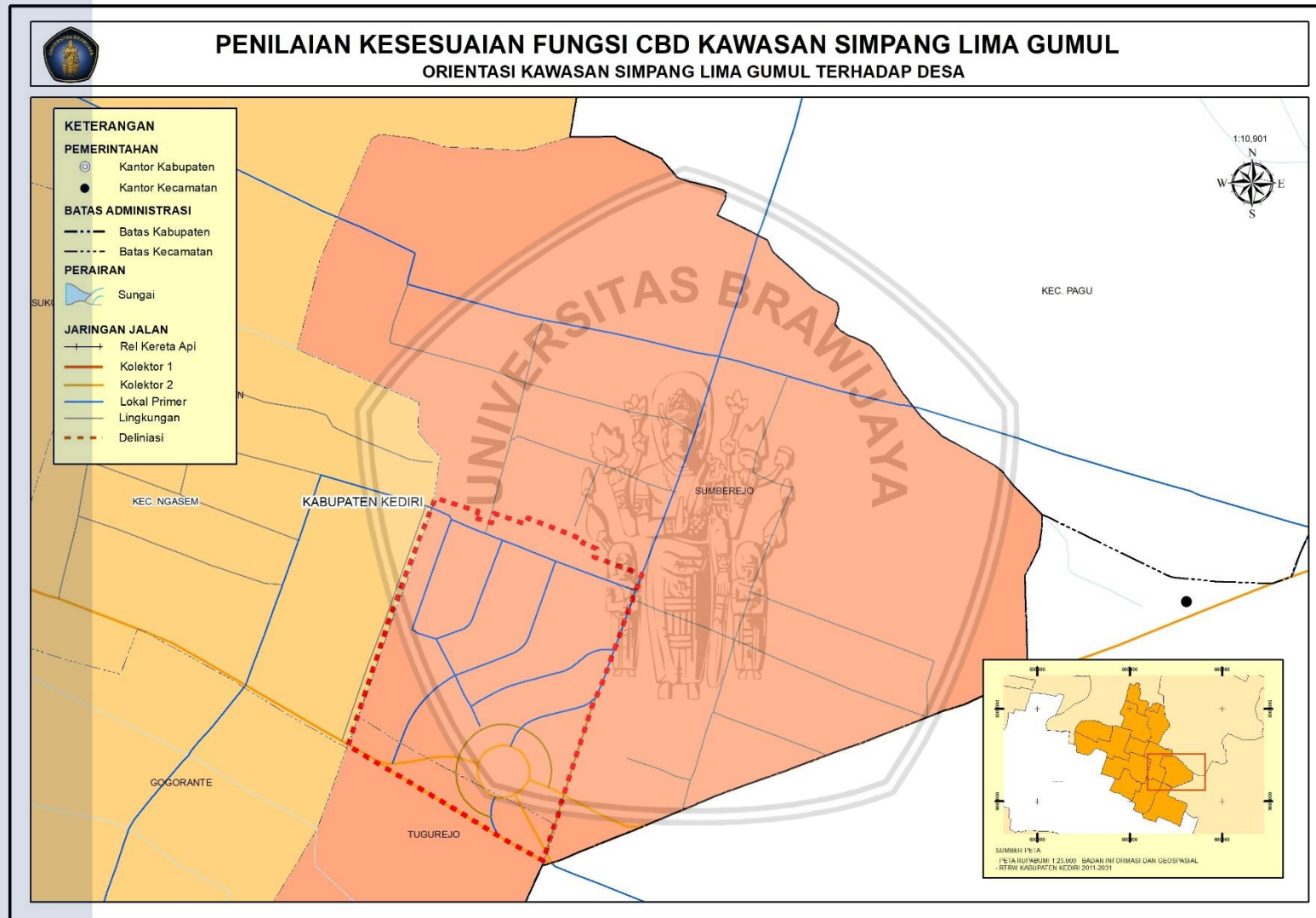
1.7 Kerangka Pemikiran



Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran



Gambar 1.3 Peta Administrasi Kabupaten Kediri



Gambar 1.4 Peta Orientasi Kawasan Simping Lima Gumul terhadap Kecamatan Ngasem

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penilaian

Penilaian merupakan suatu tindakan atau proses menentukan nilai sesuatu obyek. Penilaian adalah suatu keputusan tentang nilai. Penilaian dapat dilakukan berdasarkan hasil pengukuran atau dapat pula dipengaruhi oleh hasil pengukuran (Djaali & Muljono, 2008). Pengukuran yang dalam Bahasa Inggris dikenal dengan istilah *measurement* merupakan suatu kegiatan yang dilakukan untuk mengukur dalam arti memberi angka terhadap sesuatu yang disebut obyek pengukuran atau obyek ukur (Djaali & Muljono, 2008). Menurut Cangelosi (1991), pengukuran adalah proses pengumpulan data melalui pengamatan empiris. Dari pengertian ini, pengukuran dapat diartikan sebagai proses memasangkan fakta – fakta suatu obyek dengan satuan – satuan ukuran tertentu (Djaali & Muljono, 2008). Maka antara pengukuran, penilaian dan evaluasi hampir sama, bedanya dalam evaluasi berakhir dengan pengambilan keputusan, penilaian hanya sebatas memberikan nilai saja, dan pengukuran berupa pengumpulan data melalui pengamatan empiris.

2.2 *Central Business District* (CBD)

Central Business District dikembangkan sebagai alun-alun pasar di kota-kota kuno (Rosenberg, 2017). Pada sehari-hari di pasar, petani, pedagang, dan konsumen akan berkumpul di pusat kota untuk pertukaran, membeli, dan menjual barang-barang (Rosenberg, 2017). Pasar kuno ini merupakan cikal bakal *Central Business District* (Rosenberg, 2017). Sebagai kota yang tumbuh dan berkembang, *Central Business District* menjadi lokasi tetap untuk kegiatan ritel dan perdagangan berlangsung. *Central Business District* biasanya dekat bagian tertua kota dan sering dekat jalur utama transportasi yang menyediakan situs untuk lokasi kota, seperti sungai, kereta api, atau jalan raya (Rosenberg, 2017). Seiring waktu *Central Business District* awal mulanya berada di Kawasan *Downtown*, tetapi perkembangan terbaru *Central Business District* lebih berada pada kawasan periferi (Giuseppe & Porceddu, 2009). Dalam perkembangannya *Central Business District* berkembang menjadi pusat keuangan dan kontrol atau pemerintah serta ruang kantor. Pada awal 1900-an, kota-kota Eropa dan Amerika memiliki *Central Business District* yang menampilkan core terutama ritel dan komersial (Rosenberg, 2017).

Pada pertengahan abad ke-20, *Central Business District* diperluas untuk mencakup ruang kantor dan bisnis komersial sementara ritel mengambil kursi belakang. Pertumbuhan

gedung pencakar langit terjadi di *Central Business District*, membuat kawasan tersebut lebih padat. Kawasan *Central Business District* adalah pusat komersial dan bisnis dari kota (Rosenberg, 2017). Di kota-kota besar, sering identik dengan "distrik keuangan" kota. Secara geografis, sering bertepatan dengan "pusat kota" atau bias berada di "*downtown*", tapi dua konsep yang terpisah: banyak kota memiliki kawasan pusat bisnis terletak jauh dari pusat kota komersial atau kebudayaannya atau pusat kota. Baik di perkotaan dan *Central Business District* serta atau pusat kota juga mungkin bertepatan dengan distrik pusat kegiatan (Rosenberg, 2017).

Sebuah kota dengan *Central Business District* biasanya ditandai oleh konsentrasi bangunan ritel dan kantor (Yunus & Hadi, 2000). *Central Business District* biasanya memiliki kepadatan perkotaan lebih tinggi dari daerah sekitar perkotaan, serta seringkali kawasan dengan bangunan tertinggi di dalam kota. CBD sering juga "pusat kota" atau "*downtown*", tapi ini juga sering tidak terjadi. Pada Midtown Manhattan merupakan pusat bisnis terbesar di New York City dan di dunia, turunan dari Manhattan, sering disebut sebagai *Downtown* Manhattan, sebenarnya merupakan kedua terbesar CBD di New York City dan secara geografis terletak di selatan Midtown (Taubenböck, 2013). Kota London biasanya dianggap mencakup kawasan bersejarah kota London dan kota abad pertengahan Westminster, sedangkan kota London dan daerah Docklands yang berubah dianggap sebagai dua CBD-nya. Mexico City juga memiliki pusat kota bersejarah, pada kolonial era Centro Histórico, bersama dengan dua CBD: pertengahan – akhir abad ke-20 Paseo de la Reforma – Polanco, dan Santa Fe baru. Di Taipei, Taiwan, daerah sekitar stasiun kereta api utama yang dianggap sebagai pusat kota bersejarah sedangkan Rencana Lokasi Xinyi terletak di sebelah timur dari stasiun kereta api mengatakan merupakan CBD saat Taipei, menjadi baik distrik keuangan dan daerah utama belanja, dan lokasi Taipei 101, gedung tertinggi di Taipei (The Economist, 2016).

CBD digambarkan sebagai bagian dari kota yang memiliki nilai-nilai puncak lahan dan kepadatan kerja dan karena itu, bangunan yang tertinggi (Taubenböck, 2013). Dalam konteks ini, ketinggian bangunan maksimum menyajikan indikator yang berbeda untuk CBD dan dapat dilengkapi dengan volume bangunan maksimum yang umumnya sangat berkorelasi. laporan kualitatif lanjut menyiratkan bahwa CBD merupakan unit yang dibentuk oleh sekelompok bangunan, bukan oleh sebuah objek individu (Taubenböck, 2013). Meskipun CBD secara umumnya tidak diakui akan lebih padat sebagai kawasan terbangun dari bagian lain kota, CBD memiliki kepadatan yang unik dari bangunan tinggi, yang dikenal sebagai skyline (Taubenböck, 2013). Ketinggian lantai juga salah satu parameter dalam CBD

(Pontoh, 2008). Ada berbagai upaya menggambarkan batas-batas CBD tetapi untuk sebagian besar, seseorang dapat secara visual atau secara naluriah tahu kapan CBD dimulai dan berakhir karena inti dan berisi sejumlah besar gedung-gedung tinggi, kepadatan tinggi, kurangnya parkir, node transportasi, sejumlah besar pejalan kaki di jalan dan umumnya hanya banyak aktivitas pada siang hari (Rosenberg, 2016).

Tabel 2.1

Kriteria CBD berdasarkan teori

No.	Variabel	Definisi	Definisi var. CBD	Indikator
1	Penggunaan Lahan	Wujud atau bentuk usaha kegiatan, pemanfaatan suatu bidang tanah pada suatu waktu (Khambali, 2017).	1. Daerah yang unik dari konsentrasi kegiatan skala besar dan berfokus untuk polarisasi modal, kegiatan ekonomi dan keuangan di kota (Taubenböck, 2013). 2. Konsentrasi utama penggunaan lahan komersial (Taubenböck, 2013).	1. Klasifikasi penggunaan lahan 2. Persentase penggunaan lahan
2	Aksesibilitas	Aksesibilitas adalah suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan lokasi tata guna lahan berinteraksi satu dengan yang lain, dan mudah atau sulitnya lokasi tersebut dicapai melalui sistem jaringan transportasi (Khambali, 2017).	1. CBD juga dianggap sebagai titik aksesibilitas maksimal ke kota secara keseluruhan (Dziauddin, 2016) 2. Tingkat Aksesibilitas yang tinggi (Venkitaraman, 2014))	1. Panjang Jalan 2. Fungsi Jalan
3	Transportasi	suatu sistem yang terdiri dari prasarana/sarana dan sistem pelayanan yang memungkinkan adanya pergerakan seluruh wilayah sehingga terakomodasi mobilitas penduduk, dimungkinkan adanya pergerakan barang, dan dimungkinkannya akses kesemua wilayah (Tamin, 1997)	1. Kepadatan lalu lintas padat (Giuseppe & Porceddu, 2009). 2. Adanya sentralisasi sistem transportasi (Yunus, 2000).	1. Tersedianya trayek ke pusat kegiatan 2. Rambu jalan 3. Marka jalan 4. Lampu jalan 5. Lebar dimensi jalan
4	Nilai Lahan	penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tertentu pada pasaran lahan (Riza, 2005).	1. Nilai tanah CBD lebih tinggi daripada di daerah perkotaan lainnya (Giuseppe & Porceddu, 2009). 2. CBD merupakan lokasi nilai lahan tertinggi (Yunus & Hadi, 2000)	1. Jarak dengan jalan 2. Jarak dengan Kawasan peruntukkan
5	Density/ Kepadatan Penduduk	Perbandingan antara jumlah penduduk yang tinggal di wilayah tertentu dengan luas wilayah yang mereka tempati.	1. Kepadatan penduduk yang tinggi pada siang hari (Giuseppe & Porceddu, 2009)	1. Jumlah penduduk 2. Luas kawasan
6	Ketinggian Bangunan	Tinggi Bangunan jumlah lapis bangunan yang dihitung dari dari permukaan tanah atau dari lantai dasar bangunan dimana bangunan tersebut	1. Tinggi bangunan maksimum merupakan indikator untuk CBD (Taubenböck, 2013).	1. Tinggi Bangunan

No.	Variabel	Definisi	Definisi var. CBD	Indikator
		didirikan sampai dengan titik puncak dari bangunan (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 29/Prt/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung).		
7	Sistem Aktivitas	Merupakan tingkah laku manusia dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup untuk tempat tinggal, bekerja berinteraksi dan hiburan (Chapin, 1957).	1. Merupakan pusat segala aktifitas kota yang terdiri atas kegiatan politik, ekonomi, sosial budaya, dan teknologi atau disebut daerah pusat kegiatan (DPK) (Yunus & Hadi, 2000).	1.Ketersediaan sarana 2.Penduduk yang terlayani 3.Jenis barang
8	Kepadatan Bangunan	Jumlah bangunan di atas satu luasan lahan tertentu, dinyatakan dengan bangunan/Ha.	1. Tinggi bangunan rata-rata dan maksimum, volume bangunan rata-rata dan maksimum, kepadatan bangunan bertingkat tinggi, dan kepadatan lantai (Taubenböck, 2013)	1.Lahan terbangun 2.Lahan tak terbangun

Sumber: Hasil Pemikiran, 2017

Kriteria *Central Bussiness District* yang terdapat pada penelitian ini diantaranya; penggunaan lahan, aksesibilitas, transportasi, nilai lahan, kepadatan penduduk, ketinggian bangunan, sistem aktivitas, dan kepadatan bangunan. Penggunaan kriteria pada teori *Central Bussiness District* untuk menilai kondisi *Central Bussiness District* pada Kawasan Simpang Lima Gumul.

2.3 Struktur Ruang

2.3.1 Teori Struktur Ruang

Teori-teori yang melandasi struktur ruang kota yang paling dikenal yaitu (Yunus & Hadi, 2000):

1. Teori Konsentris (Burgess,1925) yang menyatakan bahwa *Central Bussiness District* (CBD) adalah pusat kegiatan yang letaknya tepat di tengah kota dan berbentuk bundar yang merupakan pusat kehidupan sosial, ekonomi, budaya dan politik, serta merupakan zona dengan derajat aksesibilitas tinggi dalam suatu kota. *Central Bussiness District* (CBD) tersebut terbagi atas dua bagian, yaitu: pertama, bagian paling inti atau RBD (*Retail Business District*) dengan kegiatan dominan pertokoan, perkantoran dan jasa; kedua, bagian di luarnya atau WBD (*Wholesale Business District*) yang ditempati oleh bangunan dengan peruntukan kegiatan ekonomi skala besar, seperti pasar, pergudangan (*warehouse*), dan gedung penyimpanan barang supaya tahan lama (*storage buildings*).

2. Teori Sektoral (Hoyt, 1939) menyatakan bahwa *Central Business District* (CBD) memiliki pengertian yang sama dengan yang diungkapkan oleh Teori Konsentris.
3. Teori Pusat Berganda (Harris dan Ullman, 1945) menyatakan bahwa atau *Central Business District* (CBD) adalah pusat kegiatan yang letaknya relatif di tengah-tengah sel-sel lainnya dan berfungsi sebagai salah satu “*growing points*”. Zona ini menampung sebagian besar kegiatan kota, berupa pusat fasilitas transportasi dan di dalamnya terdapat distrik spesialisasi pelayanan, seperti “*retailing*” distrik khusus perbankan, teater dan lain-lain (Yunus & Hadi, 2000). Namun, ada perbedaan dengan dua teori yang disebutkan di atas, yaitu bahwa pada Teori Pusat Berganda terdapat banyak *Central Business District* (CBD) dan letaknya tidak persis di tengah kota dan tidak selalu berbentuk bundar.

Teori lainnya yang mendasari struktur ruang kota adalah Teori Ketinggian Bangunan; Teori Konsektoral; dan Teori Historis. Dikaitkan dengan perkembangan *Central Business District* (CBD), maka berikut ini adalah penjelasan masing-masing teori mengenai pandangannya terhadap *Central Business District* (Yunus & Hadi, 2000):

1. Teori Ketinggian Bangunan (Bergel, 1955). Teori ini menyatakan bahwa perkembangan struktur kota dapat dilihat dari variabel ketinggian bangunan. *Central Business District* (CBD) secara garis besar merupakan daerah dengan harga lahan yang tinggi, aksesibilitas sangat tinggi dan ada kecenderungan membangun struktur perkotaan secara vertikal. Dalam hal ini, maka di *Central Business District* (CBD) paling sesuai dengan kegiatan perdagangan (*retail activities*), karena semakin tinggi aksesibilitas suatu ruang maka ruang tersebut akan ditempati oleh fungsi yang paling kuat ekonominya.
2. Teori Konsektoral (Griffin dan Ford, 1980). Teori Konsektoral dilandasi oleh struktur ruang kota di Amerika Latin. Dalam teori ini disebutkan bahwa *Central Business District* (CBD) merupakan tempat utama dari perdagangan, hiburan dan lapangan pekerjaan. Di daerah ini terjadi proses perubahan yang cepat sehingga mengancam nilai historis dari daerah tersebut. Pada daerah – daerah yang berbatasan dengan *Central Business District* (CBD) di kota-kota Amerika Latin masih banyak tempat yang digunakan untuk kegiatan ekonomi, antara lain pasar lokal, daerah-daerah pertokoan untuk golongan ekonomi lemah dan sebagian lain dipergunakan untuk tempat tinggal sementara para imigran.

3. Teori Historis (Alonso, 1964). *Central Bussiness District* (CBD) dalam teori ini merupakan pusat segala fasilitas kota dan merupakan daerah dengan daya tarik tersendiri dan aksesibilitas yang tinggi.

Tabel 2.2

Tabel Unsur-unsur kawasan CBD menurut para ahli

No	Teori	Konsep	Variabel	Indikator
1.	Teori Konsentris (Burgess, 1925)	Inti atau RBD (<i>Retail Business District</i>) dan bagian luar atau WBD (<i>Wholesale Business District</i>).	sosial ekonomi budaya politik aksesibilitas	Pusat interaksi social yang tinggi dan kepadatan yang tinggi. Pusat kegiatan ekonomi dan sebagai pusat pelayanan skala local dan regional, serta nilai harga lahan yang tinggi. Kebudayaan yang bermacam-macam dan heterogen. Pusat pemerintahan dan perkantoran. aksesibilitas tinggi
2.	Teori Sektoral (Hoyt, 1939)	Inti atau RBD (<i>Retail Business District</i>) dan bagian luar atau WBD (<i>Wholesale Business District</i>)	sosial ekonomi budaya politik aksesibilitas	Pusat interaksi social yang tinggi dan kepadatan yang tinggi. Pusat kegiatan ekonomi dan sebagai pusat pelayanan skala local dan regional, serta nilai harga lahan yang tinggi. Kebudayaan yang bermacam-macam dan heterogen. Pusat pemerintahan dan perkantoran. aksesibilitas tinggi
3.	Teori Pusat Berganda (Harris dan Ullman, 1945)	pusat kegiatan yang letaknya relatif di tengah-tengah sel-sel lainnya dan berfungsi sebagai salah satu "growing points".	Kegiatan Pelayanan Transportasi	Sebagai pusat pemerintahan, perkantoran, pelayanan umum, pusat perdagangan jasa, dan pusat aktifitas. Pusat fasilitas transportasi.
4.	Teori Ketinggian Bangunan (Bergel, 1955).	merupakan daerah dengan harga lahan yang tinggi, aksesibilitas sangat tinggi dan ada kecenderungan membangun struktur perkotaan secara vertikal.	Harga lahan Aksesibilitas Ketinggian bangunan.	Harga lahan tinggi Aksesibilitas tinggi Kecenderungan pembangunan secara vertikal.
5.	Teori Konsektoral (Griffin dan Ford, 1980).	merupakan tempat utama dari perdagangan, hiburan dan lapangan pekerjaan.	Pusat pelayanan jasa	Perdagangan, hiburan dan lapangan pekerjaan.
6.	Teori Historis (Alonso, 1964).	Pusat segala fasilitas kota dan merupakan daerah dengan daya tarik tersendiri dan aksesibilitas yang tinggi	Kegiatan perkotaan	Pusat dari segala aktifitas perkotaan dengan aksesibilitas tinggi.

Sumber: Yunus (2000)

Jadi, dari teori-teori tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa *Central Bussiness District* (CBD) merupakan pusat aktivitas kota dan lokasi yang strategis untuk kegiatan perdagangan skala kota dan regional. Penggunaan teori ini digunakan untuk mengidentifikasi kawasan *Central Bussiness District* suatu wilayah.

2.4 Penggunaan Guna Lahan

2.4.1 Pengertian Guna lahan

Lahan merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Dikatakan sebagai sumber daya alam yang penting karena lahan tersebut merupakan tempat manusia melakukan segala aktifitasnya. Penggunaan lahan merupakan bentuk pemanfaatan lahan sebagai wujud aktivitas dan interaksi manusia terhadap lingkungan dan lahan dalam rangka memenuhi kebutuhan ekonomi dan sosial (Dewi & et al, 2013). Penggunaan lahan untuk fasilitas transportasi cenderung mendekati jalur transportasi barang dan orang sehingga dekat dengan jaringan transportasi serta dapat dijangkau dari kawasan permukiman dan tempat bekerja serta fasilitas Pendidikan (Chapin, 1957). Penggunaan lahan dapat diartikan juga sebagai wujud atau bentuk usaha kegiatan, pemanfaatan suatu bidang tanah pada suatu waktu (Jayadinata, 1999). Penggunaan lahan perkotaan terbagi menjadi 5 kategori, yaitu; (a) lahan pertanian, (b) perdagangan, (c) industri, (d) perumahan, dan (e) ruang terbuka (Gallion, 1986).

2.4.2 Jenis Penggunaan Lahan

Lahan kota terbagi menjadi lahan terbangun dan lahan tak terbangun. Lahan Terbangun terdiri dari perumahan, industri, perdagangan, jasa dan perkantoran. Sedangkan lahan tak terbangun terbagi menjadi lahan tak terbangun yang digunakan untuk aktivitas kota (kuburan, rekreasi, transportasi, ruang terbuka) dan lahan tak terbangun non aktivitas kota (pertanian, perkebunan, area perairan, produksi dan penambangan sumber daya alam). Untuk mengetahui penggunaan lahan di suatu wilayah, maka perlu diketahui komponen-komponen penggunaan lahannya. Berdasarkan jenis pengguna lahan dan aktivitas yang dilakukan di atas lahan tersebut, maka dapat diketahui komponen-komponen pembentuk guna lahan (Chapin, 1957). Menurut Gallion, komponen penggunaan lahan suatu perkotaan terdiri atas (Gallion, 1986):

1. Lahan pertanian
2. Perdagangan
3. Industri
4. Perumahan
5. Ruang terbuka

Tabel 2.3

Kelas dan Harkat Parameter Penggunaan Lahan

No.	Unit Pemetaan	Kelas	Harkat
1	Perdagangan dan Jasa	I	5
2	Kantor Pemerintahan, Museum, Sekolah, tempat ibadah, rumah sakit	II	4
3	Permukiman dan industry	III	3
4	Lahan Kosong	IV	2

5	Sawah dan tegalan	V	1
---	-------------------	---	---

Prihandoko, 2018

Penggunaan lahan yang tidak menguntungkan Komponen penggunaan lahan ini meliputi penggunaan lahan untuk jalan, taman, pendidikan dan kantor pemerintahan. Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa guna lahan yang menguntungkan mempunyai keterkaitan yang besar dengan guna lahan yang tidak menguntungkan. Guna lahan utama yang dapat dikaitkan dengan fungsi perumahan adalah guna lahan komersial, guna lahan industri, dan guna lahan publik maupun semi publik (Chapin, 1957). Adapun penjelasan masing masing guna lahan tersebut adalah:

a. Guna Lahan Komersial

Fungsi komersial dapat dikombinasikan dengan perumahan melalui percampuran secara vertikal. Guna lahan komersial yang harus dihindari dari perumahan adalah perdagangan grosir dan perusahaan besar.

b. Guna Lahan Industri

Keberadaan industri tidak saja dapat inemberikan kesempatan kerja namun juga memberikan nilai tambah melalui landscape dan bangunan yang megah yang ditampilkannya. Jenis industri yang harus dihindari dari perumahan adalah industry pengolahan minyak, industri kimia, pabrik baja dan industri pengolahan hasil tambang.

c. Guna lahan publik maupun semi publik

Guna lahan ini meliputi guna lahan untuk pemadam kebakaran, tempat ibadah, sekolah, area rekreasi, kuburan, rumah sakit, terminal dan lain-lain.

2.4.3 Penggunaan Lahan Kawasan Perdagangan dan Jasa

Kawasan *Central Business District* merupakan suatu kawasan dengan konsentrasi utama penggunaan lahan komersial (Taubenböck, 2013) atau daerah yang unik dari besar konsentrasi kegiatan dan fokus untuk polarisasi modal, kegiatan ekonomi dan keuangan di kota (Taubenböck, 2013).

A. Kriteria umum Penggunaan Lahan Perdagangan dan Jasa (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.41/PRT /M/2007)

1. Peletakan bangunan dan ketersediaan sarana dan prasarana pendukung disesuaikan dengan kebutuhan konsumen;
2. Jenis-jenis bangunan yang diperbolehkan antara lain:
 - a. bangunan usaha perdagangan (eceran dan grosir): toko, warung, tempat perkulakan, pertokoan, dan sebagainya;

- b. bangunan penginapan: hotel, guest house, motel, dan penginapan lainnya;
 - c. bangunan penyimpanan dan pergudangan: tempat parkir, gudang;
 - d. bangunan tempat pertemuan: aula, tempat konferensi;
 - e. bangunan pariwisata/rekreasi (di ruang tertutup): bioskop, area bermain.
3. Pemanfaatan ruang di kawasan peruntukan perdagangan dan jasa diperuntukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dengan tetap memelihara sumber daya tersebut sebagai cadangan pembangunan yang berkelanjutan dan tetap memperhatikan kaidah-kaidah pelestarian fungsi lingkungan hidup.

Tabel 2.4

Kriteria Sarana Perbelanjaan Perumahan

Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Standard (m ² /jiwa)	Kriteria		
			Radius	Lokasi	
Toko/Warung	250	0,4	300 m ²	Ditengah tetangga merupakan bangunan lain	kelompok dapat bagian
Pertokoan	6.000	0,5	2.000 m ²	Dipusat kegiatan lingkungan	sub
Pusat Pertokoan dan Pasar Lingkungan	30.000	0,33		Dapat dengan umum	dijangkau kendaraan

Sumber: SNI 03-1733-2004

Penggunaan lahan pada terdiri dari lahan terbangun dan tak terbangun. Klasifikasi penggunaan lahan pada penelitian ini digunakan sebagai penilaian karakteristik CBD.

2.5 Aksesibilitas

2.5.1 Pengertian Aksesibilitas

Aksesibilitas adalah suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan lokasi tata guna lahan berinteraksi satu dengan yang lain, dan mudah atau sulitnya lokasi tersebut dicapai melalui sistem jaringan transportasi. Pernyataan mudah atau sulit merupakan hal yang sangat subyektif dan kualitatif, mudah bagi seseorang belum tentu mudah bagi orang yang lain, begitu pula dengan pernyataan sulit, olehkarena itu diperlukan kinerja kualitatif yang dapat menyatakan aksesibilitas (Black, 1981).

Aksesibilitas zona dipengaruhi oleh proporsi orang menggunakan moda tertentu. Ukuran fisik aksesibilitas menerangkan struktur perkotaan secara spesial tanpa melihat adanya perbedaan yang disebabkan oleh keragaman moda transportasi yang tersedia, misalnya mobil dan angkutan umum. Mobil mempunyai aksesibilitas yang lebih baik dari angkutan umum atau jalan (Black, 1981).

Banyak orang didaerah pemukiman mempunyai akses yang baik dengan mobil atau sepeda motor dan banyak juga yang tergantung kepada angkutan umum dan jalan.

Pengukuran sikap seseorang atas suatu obyek dipengaruhi oleh stimuli. Sebagai stimuli adalah peubah-peubah bebasnya (Khambali, 2017). Metode pengukuran sikap diukur dalam mempersepsi sesuatu obyek. Sikap adalah respon psikologis seseorang atas faktor yang berasal dari suatu obyek, respon tersebut menunjukkan kecenderungan mudah atau sulit. Dengan demikian maka pengukuran aksesibilitas transportasi dari seseorang merupakan pengukuran sikap orang tersebut terhadap kondisi aksesibilitas transportasinya (Khambali, 2017).

Ukuran fisik aksesibilitas menerangkan struktur perkotaan secara spasial tanpa melihat adanya perbedaan yang disebabkan oleh keragaman moda transportasi yang tersedia misalnya dengan berjalan kaki, berkendara pribadi atau angkutan umum. Banyak orang di daerah pemukiman baik mempunyai akses yang baik dengan mobil atau sepeda motor atau kendaraan pribadi, tetapi banyak pula yang bergantung pada angkutan umum atau berjalan kaki. Jadi aksesibilitas zona asal dipengaruhi oleh proporsi orang yang menggunakan moda tertentu, dan harga ini dijumlahkan untuk semua moda transportasi yang ada untuk mendapatkan aksesibilitas zona (Tamin, 1997).

Jumlah atau jenis lalu lintas yang dihasilkan oleh setiap tata guna lahan merupakan hasil dari fungsi parameter sosial dan ekonomi (Black, 1981). Jenis tata guna lahan yang berbeda (pemukiman, pendidikan, komersil) mempunyai ciri bangkitan lalu lintas yang berbeda seperti jumlah lalu lintas, jenis lalu lintas (pejalan kaki, truk, mobil), lalu lintas pada waktu tertentu (kantor menghasilkan arus lalu lintas pada pagi hari, sedangkan pertokoan menghasilkan arus lalu lintas sepanjang hari) (Khambali, 2017). Menurut Wells, 1975 bangkitan pergerakan memperlihatkan banyaknya lalu lintas yang dibangkitkan oleh setiap tata guna lahan, sedangkan sebaran menunjukkan kemana dan darimana lalu lintas tersebut. Tarikan pergerakan adalah jumlah pergerakan yang tertarik ke suatu tata guna lahan atau zona tarikan pergerakan (Tamin, 1997). Tarikan pergerakan dapat berupa tarikan lalu lintas yang mencakup lalu lintas yang menuju atau tiba ke suatu lokasi.

Pergerakan lalu lintas merupakan fungsi tata guna lahan yang menghasilkan arus lalu lintas. Pergerakan Lalu - lintas dalam suatu daerah kajian tertentu dipengaruhi oleh dua jenis zona yaitu Zona Eksternal dan Zona Internal. Zona Eksternal adalah Zona yang berada diluar daerah Kajian yang dianggap sedikit memberi pengaruh dalam pergerakan lalu - lintas dalam suatu daerah kajian tertentu. Zona internal adalah adalah zona yang berada di dalam daerah kajian yang dianggap berpengaruh besar terhadap pergerakan arus lalu lintas dalam suatu daerah kajian tertentu. Adapun suatu daerah kajian transportasi dibatasi oleh daerah kajian

disekelilinganay (Garis Kordon) dan semua informasi transportasi yang bergerak didalamnya harus diketahui (Tamin, 1997).

Di dalam batasannya, daerah kajian dibagi menjadi N sub daerah yang disebut zona yang masing-masing diwakili oleh pusat zona. Pusat Zona dianggap sebagai awal pergerakan lalu lintas dari zona tersebut dan akhir pergerakan lalu lintas yang menuju zona tersebut. kriteria utama yang perlu diperhatikan dalam pembentukan Zona Transportasi adalah (Tamin, 1997);

1. Ukuran zona harus konsisten dengan kepadatan jaringan yang akan dimodel. Biasanya ukuran zona semakin membesar jika semakin jauh dari pusat kota.
2. Ukuran zona harus lebih besar dari yang seharusnya untuk memungkinkan arus lalu lintas dibebankan ke atas jaringan jalan dengan ketepatan yang disyaratkan.
3. Batas zona harus dibuat sedemikian rupa sehingga konsisten dengan jenis pola pengembangan untuk setiap zona, misalnya pemukiman, industri dan perkantoran.
4. Batas zona harus sesuai dengan batas sensus, batas administrasi daerah dan batas zona yang digunakan oleh daerah kajian.
5. Batas zona harus sesuai dengan batas daerah yang digunakan dalam pengumpulan data.

2.5.2 Indeks Aksesibilitas

Indeks ini digunakan untuk mengetahui tingkat aksesibilitas suatu lokasi atau kawasan, dengan mengetahui tingkat aksesibilitas lokasi tersebut. Dengan indikator diantaranya: 1) fungsi jalan yang mudah diakses. Nilai indeks aksesibilitas dihitung dengan rumus: Panjang jalan/luas wilayah (km/km^2).

Sedangkan besaran parameter kinerja SPM untuk indeks aksesibilitas terbagi atas tingkat pelayanan yang didasarkan pada kepadatan penduduk (jiwa/km^2). Berikut tabel parameter indeks aksesibilitas:

Tabel 2.5

Besaran Parameter Kinerja SPM untuk indeks aksesibilitas

Kepadatan penduduk (jiwa/km^2)		Nilai Indeks Aksesibilitas
Kategori	Besaran	
Sangat tinggi	>5.000	>5
Tinggi	>1.000	>1,5
Sedang	>500	>0,5
Rendah	>100	>0,15
Sangat rendah	>100	>0,05

Sumber: Kepmenkimpraswil no. 534/KPTS/M/2001

Hasil dari indeks aksesibilitas jalan akan didapatkan total akhir dari indeks aksesibilitas untuk mengetahui tingkat aksesibilitas. Pada teori ini indeks aksesibilitas menunjukkan tingkat aksesibilitas pada suatu kawasan.

2.6 Transportasi

2.6.1 Pengertian Transportasi

Transportasi dapat diartikan sebagai usaha yang memindahkan, menggerakkan, mengangkut, atau mengalihkan suatu objek dari satu tempat ke tempat lain, dimana di tempat lain objek tersebut lebih bermanfaat atau dapat berguna untuk tujuan-tujuan tertentu. (Miro, 2012). Dalam pengertian lain transportasi diartikan sebagai usaha pemindahan atau pergerakan dari suatu lokasi ke lokasi yang lainnya dengan menggunakan suatu alat tertentu. Dengan demikian maka transportasi memiliki dimensi seperti lokasi (asal dan tujuan), alat (teknologi) dan keperluan tertentu (Miro, 2012). Transportasi adalah suatu sistem yang terdiri dari prasarana/sarana dan sistem pelayanan yang memungkinkan adanya pergerakan keseluruhan wilayah sehingga terakomodasi mobilitas penduduk, dimungkinkan adanya pergerakan barang, dan dimungkinkannya akses kesemua wilayah (Tamin, 1997). Sementara itu sistem transportasi terdiri dari beberapa sistem makro yaitu (Tamin, 1997):

1. Sistem kegiatan
2. Sistem jaringan prasarana transportasi
3. Sistem pergerakan lalu lintas
4. Sistem kelembagaan

Keempat sistem tersebut saling berinteraksi membentuk sistem transportasi secara makro. Interaksi antar sistem kegiatan dan sistem jaringan akan menimbulkan pergerakan manusia/barang dalam bentuk pergerakan kendaraan. Perubahan pada sistem kegiatan akan membawa pengaruh pada sistem jaringan melalui suatu perubahan pada tingkat pelayanan pada sistem pergerakan. Begitu pula dengan perubahan pada sistem jaringan akan mengakibatkan sistem kegiatan melalui peningkatan mobilitas dan aksesibilitas dari sistem pergerakan tersebut.

Sistem pergerakan sangat penting dalam mengakomodasikan sistem pergerakan agar tercipta sistem pergerakan yang lancar dan selanjutnya akan berpengaruh pula pada sistem jaringan kegiatan, jadi ketiganya saling mempengaruhi. Transportasi mempunyai jangkauan pelayanan, yang diartikan sebagai batas geografis pelayanan yang diberikan oleh transportasi kepada pengguna transportasi tersebut. Jangkauan pelayanan ini didasarkan pada lokasi asal dan tujuan (Miro, 2012).

Menurut Morlok Sistem transportasi merupakan suatu satuan dari elemen-elemen yang saling mendukung dalam pengadaan transportasi. Elemen-elemen transportasi tersebut adalah (Miro, 2012):

1. Manusia dan barang (yang diangkut)
2. Kendaraan dan peti kemas (alat angkut)
3. Jalan (tempat alat angkut bergerak)
4. Terminal
5. Sistem pengoperasian

Sedangkan Menheim menyatakan bahwa empat elemen utama transportasi adalah (Miro, 2012):

1. Sarana perhubungan (*link*) dan terminal (prasarana): jalan raya atau jalur yang menghubungkan dua titik atau lebih. Pipa, jalur darat, jalur laut, dan jalur penerbangan juga dapat dikategorikan sebagai sarana perhubungan. titik-titik dimana perjalanan orang dan barang dimulai atau berakhir. Contoh : garasi mobil, lapangan parkir, gudang bongkar muat, dan Bandar udara.
2. *Kendaraan*: alat yang memindahkan manusia dan barang dari satu titik ke titik lainnya di sepanjang sarana perhubungan. Contohnya mobil, bis, kapal, dan pesawat terbang.
3. *Manajemen dan tenaga kerja*: orang-orang yang membuat, mengoperasikan, mengatur dan memelihara sarana perhubungan, kendaraan dan terminal.

Keempat elemen di atas berinteraksi dengan manusia, sebagai pengguna maupun nonpengguna sistem, dan berinteraksi pula dengan lingkungan. Parameter transportasi yang terdapat pada penelitian ini meliputi prasarana dan moda kendaraan yang digunakan untuk mengidentifikasi karakteristik CBD dari aspek transportasi.

2.7 Nilai Lahan

2.7.1 Pengertian Nilai Lahan

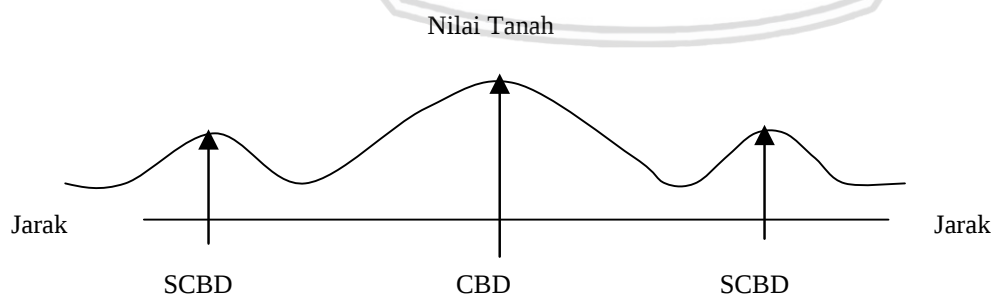
Pengertian nilai lahan atau land value, ialah pengukuran nilai lahan yang didasarkan kepada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonomis. Sedangkan harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luas tertentu pada pasaran lahan (Yunus & Hadi, 2000). Nilai dan harga lahan mempunyai arti yang berbeda tetapi keduanya mempunyai kaitan yang erat. Hal ini dapat dijelaskan bahwa harga lahan ada karena nilai lahannya ada. Sehingga harga lahan merupakan refleksi dari nilai lahan, dimana nilai lahan adalah perwujudan dari kemampuan lahan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan lahan (Sujarto, 1985).

2.7.2 Pola dan Struktur Nilai Lahan

Nilai lahan dibagi ke dalam 2 tipe yang berbeda, yaitu nilai tanah pertanian yang dikaitkan dengan usaha - usaha dalam bidang pertanian dan nilai tanah spekulatif sebagai akibat adanya derajat antisipasi terhadap perluasan fisik kota yang meningkat pada areal yang bersangkutan sehingga penentuan besarnya nilai tanah selalu dikaitkan dengan kepentingan non agraris (Yunus & Hadi, 2000). Karena gejala perluasan kota dianggap sebagai sesuatu yang berjalan terus, walau lambat namun pasti, maka para petani mempunyai penilaian bahwa nilai tanah yang mendekati kota mempunyai nilai spekulasi yang semakin tinggi. Ketersediaan infrastruktur (termasuk di dalamnya sarana dan prasarana perhubungan) di kawasan perkotaan juga memiliki hubungan yang positif dan efek saling ketergantungan dengan nilai tanah. Dengan adanya infrastruktur, menyebabkan nilai tanah menjadi lebih tinggi, sebaliknya proyek infrastruktur juga urung dilaksanakan jika harga tanah yang menjadi calon lokasi harganya terlalu mahal (Yunus & Hadi, 2000).

Pola dan struktur nilai tanah kota dikemukakan sebagai berikut (Chapin, 1957):

1. Pusat wilayah perdagangan atau CBD (*Central Business District*) mempunyai nilai tanah tertinggi dibandingkan dengan wilayah - wilayah lain.
2. Pusat wilayah kerja dan pusat perkotaan yang terletak disekeliling perbatasan pusat kota mempunyai nilai tanah tertinggi setelah CBD.
3. Di luar dari kawasan tersebut, terdapat kawasan perumahan dengan nilai tanah yang semakin jauh dari pusat kota semakin berkurang nilai tanahnya.
4. Pusat - pusat pengelompokan industri dan perdagangan yang menyebar mempunyai nilai tanah yang tinggi dibanding dengan sekelilingnya, dimana biasanya kawasan ini dikelilingi perumahan.



Gambar 2.1 Pola dan Struktur Tanah Kota
Sumber: Emawati 2005

Menurut Djoko Sujarto harga lahan adalah penilaian atas nilai tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luas tertentu pada pasaran lahan satuan luas tertentu pada pasaran lahan (Yudono, 2011). Nilai lahan merupakan salah

satu faktor yang mempengaruhi pola dan struktur kawasan, dengan semakin tinggi nilai lahan maka kawasan tersebut memiliki nilai jual yang semakin tinggi. Variabel yang mempengaruhi harga lahan adalah faktor fisik (luas lahan dan jenis penggunaan lahan), karakteristik legal (Status lahan/kepemilikan lahan), lokasi dan aksesibilitas (jarak terhadap pusat kota, jarak terhadap jalur angkutan umum, hierarki jalan, perkerasan jalan, dan jumlah jalur angkutan umum) (Mayasari, 2009).

2.8 Density (Kepadatan)

Density (Kepadatan) sederhananya adalah banyaknya jumlah manusia dalam suatu batas ruang tertentu. Definisi *density* pada penelitian ini adalah kepadatan penduduk. Kepadatan penduduk adalah perbandingan antara jumlah penduduk dengan luas wilayah yang dihuni (Mantra, 2007). Kepadatan penduduk merupakan indikator dari pada tekanan penduduk di suatu daerah. Kepadatan di suatu daerah dibandingkan dengan luas tanah yang ditempati dinyatakan dengan banyaknya penduduk per kilometer persegi (Mantra, 2007). Kepadatan penduduk dapat dihitung dengan menggunakan rumus:

$$KP = \frac{\text{Jumlah Penduduk Suatu Wilayah}}{\text{Luas Wilayah}}$$

Hal ini dapat diperlihatkan dari jumlah manusia berbanding luas ruang baik berupa ruang kota atau kawasan tertentu. Berdasarkan kepadatan di luar dan didalam rumah terdapat 4 jenis kepadatan yakni (Yunus & Hadi, 2000):

1. Kepadatan pedesaan (rural density) dimana kepadatan didalam rumah tinggi tetapi kepadatan di luar rendah.
2. Kepadatan pinggiran kota (suburb density) dimana kepadatan didalam maupun diluar rumah rendah.
3. Kepadatan permukiman mewah perkotaan dimana kepadatan didalam rumah rendah sedang kepadatan diluar rumah tinggi.
4. Kepadatan permukiman kumuh (squarther density) dimana kepadatan didalam maupun diluar rumah tinggi.

Tabel 2.6
Kepadatan Penduduk

Klasifikasi	Kepadatan			
	Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat Padat
Kepadatan penduduk	< 150 jiwa/ha	151 – 200 jiwa/ha	200 – 400 jiwa/ha	>400 jiwa/ha

Sumber: Permen PUPR Nomor 02/Prt/M/2016 Tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh

Kepadatan penduduk merupakan salah satu faktor yang menjadi penunjang kegiatan suatu kawasan, semakin padat suatu wilayah akan berpengaruh pada kepadatan aktivitas suatu kawasan. Variabel pada kepadatan ini adalah luas wilayah/kawasan dan jumlah penduduk.

2.9 Ketinggian Bangunan

Tinggi bangunan adalah tinggi suatu bangunan atau bagian bangunan, yang diukur dari rata-rata permukaan tanah sampai setengah ketinggian atap miring atau sampai puncak dinding atau parapet, dipilih yang tertinggi (Permen PU No. 20/PRT/M/2011). Jarak bangunan adalah jarak yang terkecil, diukur di antara permukaan-permukaan denah dari bangunan-bangunan atau jarak antara dinding terluar yang berhadapan antara dua bangunan (Permen PU No. 20/PRT/M/2011).

Ketinggian bangunan dapat didefinisikan sebagai ketinggian maksimum yang diperbolehkan bagi suatu bangunan untuk dibangun di atas suatu lahan atau tanah. Ketinggian bangunan sendiri dikelompokkan menjadi tiga macam: bangunan rendah, bangunan sedang, dan bangunan tinggi (Kurniawati, 2017). *Central Business District* digambarkan sebagai bagian dari kota yang memiliki nilai-nilai puncak lahan dan kepadatan kerja dan karena itu, bangunan yang tertinggi (Taubenböck H. , 2013). Dalam konteks ini, ketinggian bangunan maksimum menyajikan indikator yang berbeda untuk CBD dan dapat dilengkapi dengan volume bangunan maksimum yang umumnya sangat berkorelasi. laporan kualitatif lanjut menyiratkan bahwa CBD merupakan unit yang dibentuk oleh sekelompok bangunan, bukan oleh sebuah objek individu (Taubenböck H. , 2013). Tabel Pengukuran ketinggian bangunan.

Tabel 2.7

Pengukuran Ketinggian Bangunan

Variabel	Indikator	Pengukuran
Ketinggian Bangunan	Ketinggian bangunan maksimal	KLB

Pertimbangan ini didasarkan pada aspek ekonomi yaitu semakin dekat dengan pusat kota maka harga/sewa tanah semakin tinggi. Konsep ini menimbulkan pemikiran terhadap bangunan vertikal sebagai perwujudan fisiknya yang menyatakan tingginya kegiatan kota dan wujud bangunan sebagai alat pemasaran (Permen PU No. 20/PRT/M/2011). Namun pada kenyataannya, pembangunan secara vertikal memiliki batasan ekonomis yaitu tidak selamanya membangun vertikal lebih menguntungkan daripada membeli lahan baru (Permen PU No. 20/PRT/M/2011).

Floor Area Ratio adalah Koefisien Lantai Bangunan (KLB). KLB merupakan angka perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan dengan luas tanah atau lahan (Tarigan, 2016). Tinggi suatu bangunan diukur dari rata-rata permukaan tanah sampai setengah ketinggian atap miring atau sampai puncak dinding atau parapet, dipilih yang tertinggi. Beberapa kriteria/pertimbangan yang menentukan tinggi bangunan adalah (Tarigan, 2016):

1. Pertimbangan jalur pesawat terbang
2. Pertimbangan terhadap FAR (Floor Area Ratio)
3. Pertimbangan terhadap ALO (Angle Of Light Obstruction)

Perhitungan batas ketinggian maksimum bangunan di kawasan wilayah perancangan pada Kawasan Simpang Lima Gumul kriteria pertimbangan yang akan digunakan hanya pertimbangan terhadap FAR dikarenakan lokasi kawasan perancangan yang jauh dari area bandara dengan rumus:

4. Ketinggian bangunan Berdasarkan FAR (Floor Area Ratio)

$$FAR = \frac{\text{Total Luas Lantai}}{\text{Luas Lantai Dasar}}$$

2.10 Kepadatan Bangunan

Definisi Kepadatan Bangunan adalah jumlah bangunan di atas satu luasan lahan tertentu, dinyatakan dengan bangunan/Ha. Faktor yang dipertimbangkan untuk menetapkan kepadatan bangunan adalah: 1. Faktor kesehatan, yang mencakup: (1) air bersih; (2) sanitasi dan pembuangan limbah; (3) cahaya, sinar matahari, udara, dan ketenangan; dan (4) ruang gerak dalam tempat tinggal. 2. Faktor sosial, yang mencakup: (1) ruang terbuka pribadi; (2) privasi; (3) perlindungan; dan (4) fasilitas lingkungan. 3. Faktor teknis, yang mencakup : (1) resiko kebakaran; (2) ketersediaan lahan untuk bangunan; (3) daya hubung; dan (4) kondisi tanah.

Berdasarkan Dinas Pekerjaan Umum Tahun 2002 mengklasifikasikan kepadatan bangunan adalah sebagai berikut

1. Kepadatan bangunan tinggi, yaitu total luas lahan terbangun /Ha dsbanding dengan luas lahan keseluruhan/Ha > 90%
2. Kepadatan bangunan sedang, yaitu total luas lahan terbangun /Ha dibanding dengan luas lahan keseluruhan/Ha 80-90%

3. Kepadatan bangunan rendah, yaitu total luas lahan terbangun /Ha dibanding dengan luas lahan keseluruhan/Ha < 80%

Tingkat kepadatan bangunan merupakan perbandingan antara luas lahan terbangun dengan luas lahan tak terbangun. Lahan terbangun terdiri dari perumahan dan bangunan sarana yang mendukung perumahan. Sedangkan lahan tak terbangun contohnya ialah sawah, makam, RTH. Klasifikasi kepadatan bangunan diklasifikasikan dengan rumus:

$$\text{Tingkat Kepadatan Bangunan} = \frac{\text{Luas lahan Terbangun}}{\text{Luas Lahan Tak Terbangun}}$$

Tabel 2.8
Klasifikasi Kepadatan Bangunan

Klasifikasi	Kepadatan Bangunan
Sangat rendah	<10 bangunan/ha
Rendah	11-40 bangunan/ ha
Sedang	41-60 bangunan/ ha
Tinggi	61-80 bangunan/ ha
Sangat tinggi	>81 bangunan/ ha

Sumber: Keputusan Menteri PU No. 378/KPTS/1987, Lampiran No. 22.

Klasifikasi kepadatan bangunan sangat tinggi jika >81 bangunan/ ha, tinggi jika 61 – 80 bangunan/ ha, sedang jika 41 – 60 bangunan/ ha, rendah jika 11 – 40 bangunan/ ha, dan sangat rendah jika <10 bangunan/ha.

2.11 Sistem Aktivitas

2.11.1 Aktivitas Kawasan Perdagangan

Sistem aktivitas kota adalah cara manusia dan lembaganya, seperti rumah tangga, perusahaan, atau pemerintahan mengorganisasikan berbagai aktivitasnya dalam rangka memenuhi berbagai kebutuhan hidupnya dan berinteraksi satu sama lain dalam ruang dan waktu. Pola perilaku manusia dapat diamati dari waktu kegiatan, sistem sistem kegiatan yang dilakukan baik perorangan, swasta atau pemerintah (Chapin, 1957). Aktivitas dalam penelitian ini dikhususkan aktivitas dalam kegiatan lingkup perdagangan dan jasa dan sarana rekreasi. Ratcliffe mengkategorikan hirarki pusat perbelanjaan menjadi 5 bagian sebagai berikut (Mayasari, 2013):

1. Pusat Regional

Melayani penduduk lebih dari 300.000 jiwa dan menyediakan berbagai macam fasilitas perdagangan khusus dan *deptstore*. Kebanyakan konsumen membeli *durable good*. Pusat perdagangan regional menerima lebih kurang 15% dari jumlah total belanja konsumen.

2. Pusat Sub Regional

Melayani 100.000-300.000 dan menyediakan fasilitas perbelanjaan toserba dan masih terdapat spesialisasi tetapi lebih terbatas dari pasar regional. Menyerap lebih kurang 40% pengeluaran perbelanjaan konsumen.

3. Pusat Distrik atau Komunitas

Melayani kurang dari 50.000 penduduk dan menyediakan bermacam toko dan pasar swalayan tetapi hanya ada sedikit fasilitas perbelanjaan. Khusus pusat distrik atau komunitas cenderung bercampur utnuk bercampur dengan pusat lingkungan. Menerima kurang 25% dari total pengeluaran konsumen.

4. Pusat Lingkungan

Sering tidak bias dibedakan dengan pusat distrik, yang menyediakan lebih kurang 12 toko untuk melayani penduduk 10.0000 jiwa.

5. Pasar Lokal

Terdiri atas beberapa toko dan melayani sampai dengan 2.000 penduduk. Pusat ini menerima kurang 20% dari total pengeluaran konsumen.

Dengan demikian, lokasi perdagangan akan memperhatikan pada kebutuhan penduduk setempat. Kriteria pasar tersebut disesuaikan dengan kondisi lingkungan.

2.12 Kawasan Pusat Perbelanjaan

2.12.1 Pengertian Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan adalah kompleks toko ritel dan fasilitas yang direncanakan sebagai kelompok terpadu untuk memberikan kenyamanan berbelanja yang maksimal kepada pelanggan dan pentaan barang dagangan yang terekspose secara maksimal (Fransisca, 2014). Definisi lain, Pusat Perbelanjaan adalah suatu area tertentu yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal maupun horisontal, yang dijual atau disewakan kepada pelaku usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan Perbelanjaan barang (Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 tahun 2007 Tentang Pedoman Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, Dan Toko Modern). Pusat perbelanjaan merupakan salah satu unsur yang membentuk struktur komersial suatu kota (Gallion, 1986).

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan pusat perbelanjaan adalah suatu kompleks bangunan komersil yang dirancang dan direncanakan beserta retail-retail dan fasilitas pendukungnya untuk memberikan kenyamanan dalam aktifitas perdagangan yang

diwadahnya. Aktivitas perdagangan dalam pusat perbelanjaan modern ini tidak disertai tawar menawar barang seperti halnya pasar tradisional. Pusat perbelanjaan modern merupakan pusat perbelanjaan dengan sistem pelayanan mandiri atau dilayani pramuniada, menjual berbagai jenis barang secara eceran. Pusat perbelanjaan modern biasanya terdiri dari tenant-tenant yang disewakan kepada pelaku usaha serta terdapat anchor tenant yang berupa departement store atau supermarket.

2.12.2 Skala Pelayanan Pusat Perbelanjaan

Perusahaan eceran yang melayani kawasan perumahan pinggiran kota yang menyebar berkumpul membentuk kelompok-kelompok yang membentuk pusat – pusat perbelanjaan lingkungan (Gallion, 1986). Dengan berkembangnya pusat – pusat perbelanjaan maka perlu adanya pengkategorian dengan mengacu pada teori pusat perbelanjaan.

Tabel 2.9
Kategori Pusat Belanja Berdasarkan Skala Pelayanan

Spesifikasi	Skala Pelayanan		
	Lingkungan	Kota/daerah	Regional
Luas Area Gross (m ²)	30.000 – 75.000	100.000 – 300.000	400.000 – 1.000.000
Total Area (acre)	4 - 10	10 – 30	74 – 124
Jenis Barang	Kebutuhan sehari – hari dan eceran	Toserba dan toko – toko	Toserba skala besar, toko besar, kawasan perdagangan eceran.
Jumlah Toko (unit)	15 – 20	40	40 – 100
Penduduk yang dilayani	7.500 – 20.000	20.000 – 100.000	100.000 – 250.000

Sumber: Gallion, 1986

Menurut White dan Grey (1996), ada empat kategori pusat perbelanjaan ditinjau dari skala pelayanannya, yaitu lingkungan, komunitas, regional, dan super regional. Keempat kategori ini dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2.10
Kategori Pusat Belanja Berdasarkan Skala Pelayanan

Spesifikasi	Skala Pelayanan			
	Lingkungan	Kota/daerah	Regional	Super Regional
Luas Area Gross (m ²)	3.000 – 10.000	10.000 – 30.000	30.000 – 80.000	80.000 – 150.000
Total Area (Ha)	7 – 25	25 – 74	74 – 124	124 – 309
Jarak dari rumah atau radius pelayanan (km)	2,25	4,5 – 9	12	18
Waktu tempuh (menit)	5 – 10	10 – 15	15 – 20	30 – 45
Jumlah Toko (unit)	15 – 20	40	100	200 – 225
Penduduk yang dilayani	2.500 – 40.000	40.000 – 150.000	150.000	300.000

Sumber: White dan Grey, 1996

Skala pelayanan perbelanjaan dalam penelitian ini adalah cakupan pelayanan suatu kawasan perbelanjaan untuk melayani kebutuhan penduduk. Klasifikasi skala pelayanan

perbelanjaan dalam penelitian ini menggunakan teori pusat perbelanjaan Gallion dengan pertimbangan pembahasan pada penelitian ini dibatasi pada ruang lingkup kawasan dan tidak mengacu pada kawasan sekitarnya.

2.13 Tinjauan Analisis

2.13.1 Pengertian Metode Delphi

Teknik delphi adalah metode yang banyak digunakan dan diterima untuk mengumpulkan data dari responden dalam domain penelitian. Teknik ini dirancang sebagai proses komunikasi kelompok yang bertujuan untuk mencapai konvergensi pendapat tentang suatu isu (Oka, 2017). Proses delphi telah digunakan berbagai bidang studi untuk mengembangkan berbagai alternatif, menjelajahi atau mengekspos yang mendasari asumsi, serta berkorelasi penilaian pada suatu topik yang mencakup berbagai disiplin ilmu. Teknik delphi cocok sebagai metode untuk pembangunan consensus dengan menggunakan serangkaian kuisisioner dikirimkan menggunakan beberapa iterasi untuk mengumpulkan data panel dari subyek yang dipilih (Oka, 2017).

Metode Delphi pertama kali dikembangkan oleh Norman Dalkey dan Olaf Helmer beserta asosiasinya dalam Rand Corporation pada awal tahun 1950-an. Metode Delphi merupakan proses berkelompok yang digunakan untuk melakukan survei dan mengumpulkan pendapat pada ahli dalam bidang tertentu (Oka, 2017). Metode yang digunakan adalah proses Delphi, yaitu teknik survei yang melibatkan pendapat pakar dan sejenisnya bagi isu perencanaan tata ruang. Metode Delphi akan mengumpulkan pemikiran para pakar dengan menggunakan kuisisioner dan tambahan opini timbal balik. Teknik Delphi dianjurkan sebagai alat yang tepat dalam pengumpulan data dalam penelitian tentang kesesuaian fungsi CBD di Kawasan Simpang Lima Gumul dapat diketahui kriteria yang menjadi dasar penetapan sebagai CBD dan rekomendasi perencanaan.

Delphi dapat dikarakteristikan sebagai sebuah metode berkelompok untuk menstrukturkan hal dengan proses komunikasi sehingga proses akan menjadi efektif untuk menyelesaikan permasalahan yang kompleks (Oka, 2017). Metode Delphi ini telah diaplikasikan dalam hal pengambilan kebijakan, perencanaan, atau ide yang berdasarkan pada pemikiran atau judgment. Metode Delphi sangat berguna untuk mengumpulkan pendapat dan judgment para ahli dan praktisi ketika waktu dan jarak serta faktor lain tidak memungkinkan bagi mereka bertemu dalam satu lokasi yang sama.

2.13.2 Persyaratan Delphi

Metode Delphi dalam definisi lain merupakan proses pelibatan kelompok dalam sebuah interaksi antara peneliti dan para ahli yang dipilih berdasarkan latar belakang dan kriteria yang relevan terhadap topik bahasan khusus dengan menggunakan kuisioner (Widiasih, 2015). Metode Delphi bertujuan untuk mencapai konsesus dari serangkaian proses penggalan informasi. Menurut Yousuf metode Delphi diperlukan pendapat dan judgment dari para ahli serta praktisi. Beberapa karakteristik metode Delphi antara lain (Widiasih, 2015):

1. Anonim (mengabaikan nama), penggunaan kuisioner atau komunikasi lain yaitu tanggapan dinyatakan tidak diidentifikasi sebagai dari anggota tertentu dalam panel yang memungkinkan untuk anonim.
2. Umpan balik kontrol dari interaksi (feedback terkontrol), umpan balik kontrol memungkinkan interaksi dengan pengurangan perselisihan antara anggota panel. Interaksi yang terjadi dimungkinkan dari interaksi antara anggota kelompok dalam beberapa tahap dengan hasil dari tahap sebelumnya diringkas dan anggota kelompok diminta untuk mengevaluasi jawaban mereka dibandingkan dengan pemikiran kelompok.
3. Respon kelompok secara statistik, pendapat kelompok didefinisikan sebagai rata-rata statistik pendapat akhir dari masing-masing anggota dengan pendapat setiap anggota kelompok tercermin dalam respon kelompok terakhir.

2.13.3 Penetapan Ahli

Pemilihan panel ahli merupakan komponen penting dalam metode Delphi, karena validitas hasilnya bergantung pada penilaian mereka (Musa, 2015). Donohoe menyatakan bahwa, keputusan mengenai ukuran, karakteristik, dan komposisi panel harus memastikan bahwa keahlian yang diwakili pada panel sesuai dengan masalah penelitian yang dipermasalahkan. Empat persyaratan 'expertise' harus diperhitungkan (Musa, 2015):

1. Pengetahuan dan pengalaman bidang studi;
2. Kemampuan dan kemauan untuk berpartisipasi;
3. Waktu yang cukup untuk berpartisipasi;
4. Keterampilan komunikasi yang efektif.

Juga dianjurkan untuk melibatkan ahli dengan berbagai keahlian dan lokasi spasial di panel untuk menangkap isu konteks khusus yang mungkin diabaikan oleh peserta dan dengan demikian memastikan landasan kerja yang lebih holistik, obyektif dan positif dari kerangka kerja yang dihasilkan (Musa, 2015). Para ahli sampel secara purposive memiliki

setidaknya lima tahun pengalaman kerja dalam bidang yang sesuai penelitian, posisi jabatan, gelar sarjana yang relevan.

Menurut Gawlik pertanyaan mengenai berapa jumlah ahli yang diperlukan dalam melakukan metode Delphi dipandang penting dalam usaha mencapai hasil yang dapat diandalkan (Widiasih, 2015). Berdasar praktek yang ada menegaskan bahwa tingkat pengetahuan yang tinggi dari para ahli memungkinkan untuk membatasi jumlah para ahli, tergantung pada seberapa kompleks permasalahan, bahkan jumlah para ahli cukup dengan 5 orang yang benar-benar ahli dan mempunyai pengalaman pada permasalahan yang diteliti, karena semakin banyak para ahli yang dilibatkan tidak menunjukkan perbedaan yang berarti terhadap hasil yang didapatkan (Widiasih, 2015).

2.13.4 Waktu Pelaksanaan

Melakukan studi Delphi bisa menyita waktu. Secara khusus, ketika instrumen studi Delphi terdiri dari sejumlah besar pernyataan, subjek harus mendedikasikan waktu yang besar untuk melengkapi kuesioner. Delbecq, Van de Ven, dan Gustafson (1975), Ulschak (1983), dan Ludwig, (1994) merekomendasikan bahwa minimal 45 hari untuk administrasi studi Delphi diperlukan (Musa, 2015). Berkenaan dengan manajemen waktu antara iterasi, Delbecq et al. (1975) mencatat bahwa pemberian dua minggu untuk subjek Delphi untuk menanggapi setiap putaran dianjurkan (Musa, 2015).

Kelebihan metode delphi adalah hasil berdasarkan para ahli, anonimitas dan isolasi memungkinkan kebebasan yang maksimal dari aspek – aspek negatif dari interaksi social, dan opini yang diungkapkan para ahli luas, karena dari pendapat masing-masing ahli (Oka, 2017).

Kekurangan metode delphi adalah biaya yang besar untuk menundang para ahli, hasil berdasarkan anggapan-anggapan, tidak semua hasil berjalan sesuai prediksi, memakan waktu yang lama (Oka, 2017).

Pelaksanaan Metode Delphi ini untuk mencapai konsensus dari para responden, dengan ketentuan konsensus Iterasi sampai (a) konsensus tercapai atau (b) nilai rata-rata tertinggi dalam konsensus tercapai (Ettxeberria, 2015), konsensus kuat dicapai di Kendall's $W = 0,5$ dengan iterasi paling banyak 4 kali pelaksanaan (Musa, 2015).

2.13.5 Prosedur pelaksanaan Delphi

Identifikasi dan konfirmasi kriteria sebagai langkah awal dalam menentukan variable penelitin yang didapatkan dari responden. Metode Delphi digunakan ketika data dikumpulkan melalui responden secara terpisah melalui sejumlah konsultasi, consensus

paling tidak 70% dengan rata-rata nilai tiap item poin kuisioner adalah tiga atau empat skala Likert dan memiliki nilai median paling sedikit 3,25 (Hsu & Stanford, 2007).

Prosedur metode Delphi adalah sebagai berikut:

1. Mengembangkan pertanyaan Delphi

Langkah ini dimulai dengan memformulasikan garis besar pertanyaan oleh pembuat keputusan. Jika responden tidak mengerti garis besar pertanyaan maka masukan proses adalah sia-sia. Elemen kunci dari langkah ini adalah mengembangkan pertanyaan yang dapat dimengerti oleh responden.

2. Memilih dan kontak dengan responden

Partisipan sebaiknya diseleksi dengan dasar, secara personel responden mengetahui permasalahan, memiliki informasi yang tepat untuk dibagi, transformasi untuk melengkapi Delphi dan responden merasa bahwa agregasi pendapat panel responden akan termasuk informasi yang mereka nilai dan mereka tidak mengakses dengan cara lain. Seleksi actual dari responden umumnya menyelesaikan melalui penggunaan proses nominasi.

3. Memilih ukuran contoh

Ukuran panel responden bervariasi dengan kelompok yang homogen dengan 10-30 partisipan dalam keadaan umum, namun dalam keadaan ideal paling sedikit 4 ahli (Musa, 2015). Akan tetapi dalam sebuah kasus dimana *reference* yang bervariasi diperlukan, maka dibutuhkan partisipan yang lebih besar.

4. Mengembangkan kuisioner dan test (1)

Kuisioner pertama dalam Delphi mengikuti partisipan untuk menulis respons pada garis besar masalah. Penentuan kriteria CBD masing-masing merupakan langkah awal yang perlu digali untuk mengetahui kriteria penetapan CBD di Kabupaten Kediri.

5. Analisis kuisioner (1)

Dihasilkan dalam ringkasan yang berisi bagian-bagian yang diidentifikasi dan komentar dibuat dengan jelas dan dapat dimengerti responden terhadap kuisioner (2). peneliti mendokumentasikan masing-masing respon, selanjutnya mentabulasikan kriteria-kriteria yang telah ditentukan masing-masing ahli kedalam satu kesatuan kuisioner.

6. Pengembangan kuisioner dan test (2)

Kuisioner kedua dikembangkan menggunakan ringkasan responden dari kuisioner (1). Focus dari kuisioner ini adalah untuk menilai kekuatan masing-masing variabel dari para responden dengan menggunakan skala likert 1-5.

7. Analisis kuisioner (2), dst

Hasil dari kuisioner akan dilakukan uji statistik untuk mengetahui tingkat konsensus dari masing-masing kriteria. Dilihat dari uji Kendall's $W = 0.5$ (Hsu dan Sanford, 2007), memiliki median 3.25 dengan skala likert 1-5 (Hsu dan Sanford, 2007), kisaran interkartil (IQR) maksimal 1, dan standar deviasi di bawah 1.0 (Hsu & Stanford, 2007), jika tidak terpenuhi akan dilanjutkan ke iterasi ke-3 hingga mencapai tahap konsensus, namun jika pada iterasi ke-3 terdapat kriteria yang tidak mencapai consensus namun uji Kendall's dan Spearman sudah sesuai dengan standart maka iterasi akan diakhiri, jika uji Kendall's dan Spearman tidak terpenuhi iterasi akan berakhir pada iterasi ke-4 atau terakhir.

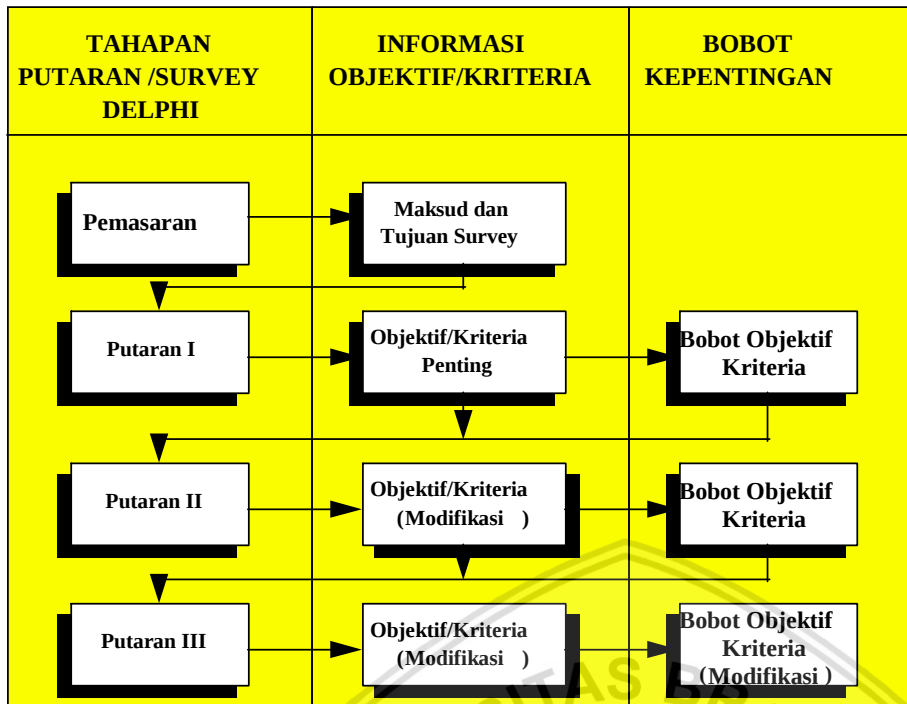
Ciptomulyono (2000) memaparkan langkah-langkah dalam melakukan metode Delphi dan diagram alur pelaksanaan metode Delphi dalam 3 putaran kuesioner sebagai berikut (Ghufron, 2016):

Tabel 2.11

Langkah-Langkah Metode Delphi

Langkah Penarikan Opini Dengan Metodologi Delphi
1. Bentuk team pemasaran atau team monitor yang memahami dan mendalami persoalan yang akan dicari solusi keputusannya.
2. Pilih dan seleksi calon partisipan, pakar atau narasumber yang akan dilibatkan atau dijadikan responden dalam proses keputusan ini.
3. Pemberian informasi kepada responden tentang maksud dan tujuan dilakukannya survey Delphi
4. Penyebar luaskan kuesioner kepada responden mengenai usulan objektif/kriteria keputusan dan penetapan perkiraan bobot tingkat kepentingannya.
5. Pemrasaran mensistimatisasi dan menstrukturkan jawaban responden dan memberikan kembali hasil respons kelompok kepada partisipan.
6. Membuat kuesioner baru berisi daftar kriteria/objektif terpilih dan bobot rata-ratanya dikembalikan, setiap partisipan diminta meng-evaluasi/merespon kembali jawabannya.
Ulang prosedur tahap 5.

Sumber: Ciptomulyono (2000)



Gambar 2.2 Skema Alur Proses Delphi

Sumber: Ghufron, 2016

Prosedur lain juga dipaparkan Musa (2015) langkah-langkah dalam melakukan metode Delphi dan diagram alur pelaksanaan metode Delphi dalam 3 putaran kuesioner sebagai berikut:

Tabel 2.12

Langkah-Langkah Metode Delphi Musa

Langkah Penarikan Opini Dengan Metodologi Delphi
1. Surat undangan dikirim ke peserta yang ditunjuk melalui email untuk menyelesaikan proses pemeringkatan dua putaran.
2. Partisipan diminta memberikan informasi indikator yang sesuai dengan kondisi demografis lokasi dengan kuisisioner terbuka.
3. Peserta menilai pentingnya setiap indikator pada skala 5 poin (1 = sangat rendah penting untuk 5 = sangat tinggi penting). Pada kuesioner diberi kolom menambahkan komentar teks bebas kepada peserta.
4. Pada putaran kedua, para ahli dipresentasikan dengan hasil umpan balik untuk setiap indikator yang dinilai di babak pertama. Dan para ahli diminta ulang menanggapi indikator – indikator.
5. Indikator diekstraksi dari literatur yang ditinjau dan dikenai konsultasi berulang tentang kelengkapan dan kemudian diedit. Satu set dari indikator subjektif ditetapkan untuk inisiatif konsensus ahli yang nantinya dinilai oleh masing – masing ahli.
6. Untuk menilai konsensus, tiga set kriteria gabungan digunakan. skor median harus ≥ 4 ('penting') untuk menjadi indikator yang disetujui, kisaran interkuartil (IQR) 1 atau kurang dan standar deviasi di bawah 1,0 pada skala 5 likert. Untuk uji tingkat kesepakatan dan stabilitas, kriteria penghentian memiliki tiga aturan: W Kendall harus $\geq 0,5$, Jika kriteria yang disebutkan di atas tidak terpenuhi pada putaran ketiga, maka studi akan Berhenti di akhir babak keempat.

Sumber: Ciptomulyono (2000)

Tindakan koreksi prosedur yang diperoleh dari para pakar selanjutnya dirangkum dan dianalisis yang kemudian hasil analisis tersebut disebar kembali ke para pakar untuk mendapatkan hasil yang optimal.

Pada tahap akhir dalam penelitian ini, akan diperoleh hasil dari pengolahan dan Analisa data. Dari hasil tersebut kemudian dibuat kesimpulan yang akan menjawab pertanyaan penelitian yang telah ditetapkan sebelumnya.

2.13.6 Kriteria Konsensus

Kriteria tingkat konsensus akan dilakukan dengan uji statistik untuk dari masing-masing kriteria. Dalam uji statistik Analisa Delphi akan dilihat dari uji statistik untuk mengetahui tingkat konsensus dari masing-masing kriteria. Dilihat dari uji Kendall's $W = 0.5$ (Musa, 2013), memiliki median 3.25 dengan skala liker 1-5 (Hsu dan Sanford, 2007), kisaran interkartil (IQR) maksimal 1, dan standar deviasi di bawah 1.0 (Hsu & Stanford, 2007) dan uji spearman seharusnya $\geq 0,9$ (Musa, 2015), jika tidak terpenuhi akan dilanjutkan ke iterasi ke-3 untuk mencapai tahap konsensus, namun pada iterasi ke-3 terdapat kriteria yang tidak mencapai namun uji Kendall's dan Spearman sudah sesuai maka iterasi akan diakhiri, jika uji Kendall's dan Spearman tidak terpenuhi iterasi akan berakhir pada iterasi ke-4 atau terakhir. Hanya indikator yang memenuhi kriteria ini yang seluruhnya dianggap mencapai konsensus. Analisis non parametrik, koefisien korelasi rank Spearman digunakan untuk menguji potensi dampak perbedaan antara peringkat kelompok ahli.

2.14 Skala Pengukuran Data

Pengukuran merupakan suatu proses dimana suatu angka atau simbol diletakkan pada karakteristik atau properti suatu simulasi sesuai dengan aturan atau prosedur yang telah ditetapkan. Skala pengukuran dapat dikelompokkan menjadi empat jenis, yaitu skala nominal, ordinal, interval, dan rasio (Ghozali, 2013).

1. Skala Nominal

Skala nominal merupakan skala pengukuran yang menyatakan kategori atau kelompok dari suatu objek.

2. Skala Ordinal

Skala ordinal tidak hanya mengkategorikan variabel ke dalam kelompok, tetapi juga melakukan ranking terhadap kategori. Variabel yang termasuk dalam skala nominal dan ordinal umumnya disebut variabel nonparametric atau variabel non metrik.

3. Skala Interval

Cara penggunaan skala interval adalah menanyakan responden untuk melakukan ranking terhadap preferensi pilhan tertentu sekaligus pemberian nilai (*rate*) terhadap pilihan yang diberikan.

4. Skala Rasio

Skala rasio adalah skala interval dan memiliki nilai dasar (*based value*) yang tidak dapat diubah. Variabel yang diukur dengan skala rasio dan skala interval biasa disebut dengan variabel metrik.

2.15 *Method Of Summated Rangking (Likert)*

Prinsip dasar skala likert adalah penentuan kedudukan dalam suatu kontinum menjelaskan bahwa skala likert pada umumnya digunakan untuk mengukur sikap atau respon seseorang terhadap suatu objek (Widyoko, 2012). Pada penelitian ini, skala likert digunakan untuk menilai masing-masing kriteria dari variabel yang dijabarkan. Terdapat tiga alternatif dalam penggunaan skala likert yaitu model tiga, model lima, model tujuh dan model sembilan yang disusun dalam bentuk pernyataan dan diikuti oleh pilihan responden yang menunjukkan sikap pada tingkatan. Metode ini merupakan metode penskalaan pernyataan sikap dengan menggunakan distribusi respon sebagai dasar penentuan skala serta tidak menggunakan kelompok penilai. Dalam skala Likert, kuantifikasi dilakukan dengan menghitung respon kesetujuan atau ketidaksetujuan (dalam suatu kontinum) terhadap obyek sikap tertentu. Skala model Likert, kategori respon terdiri dari lima, mulai dari sangat setuju, setuju, tidak pasti/tidak memutuskan, tidak setuju, sangat tidak setuju, pernyataan diberi skor 5,4,3,2,1, Adapun prosedur konstruksi skala model Likert adalah (Widyoko, 2012):

1. Identifikasi obyek-obyek sikap serta jelaskan secara spesifik
2. Kumpulkan item-item opini tentang obyek sikap. Semua item harus menyatakan sesuatu yang positif atau negatif
3. Uji cobakan item-item tersebut pada sekelompok responden, tiap responden menunjukkan suatu tingkat persetujuan untuk tiap item
4. Beri skor untuk tiap responden, kemudian jumlahkan skor tersebut untuk mendapatkan skor total
5. Korelasikan skor tiap item dengan skor total.
6. Hilangkan item yang korelasinya tidak signifikan atau yang korelasinya negatif.
7. Perhatikan keseimbangan antara item positif dan negatif.

Setelah langkah-langkah tersebut dilakukan maka sebagai hasilnya akan diperoleh sejumlah pernyataan untuk mengukur sikap yang dapat dipercaya untuk dapat digunakan dalam penelitian, karena hanya item yang signifikan saja yang dipergunakan dalam instrumen penelitian.

Keberadaan kelas dalam penelitian penting dilakukan, kelas dihitung berdasarkan range dari skala likert yang digunakan diperoleh dari rumus (Sugiyono, 2009):

$$\frac{\text{Skor tertinggi} - \text{Skor terendah}}{\text{Interval Kelas (Klasifikasi)}}$$

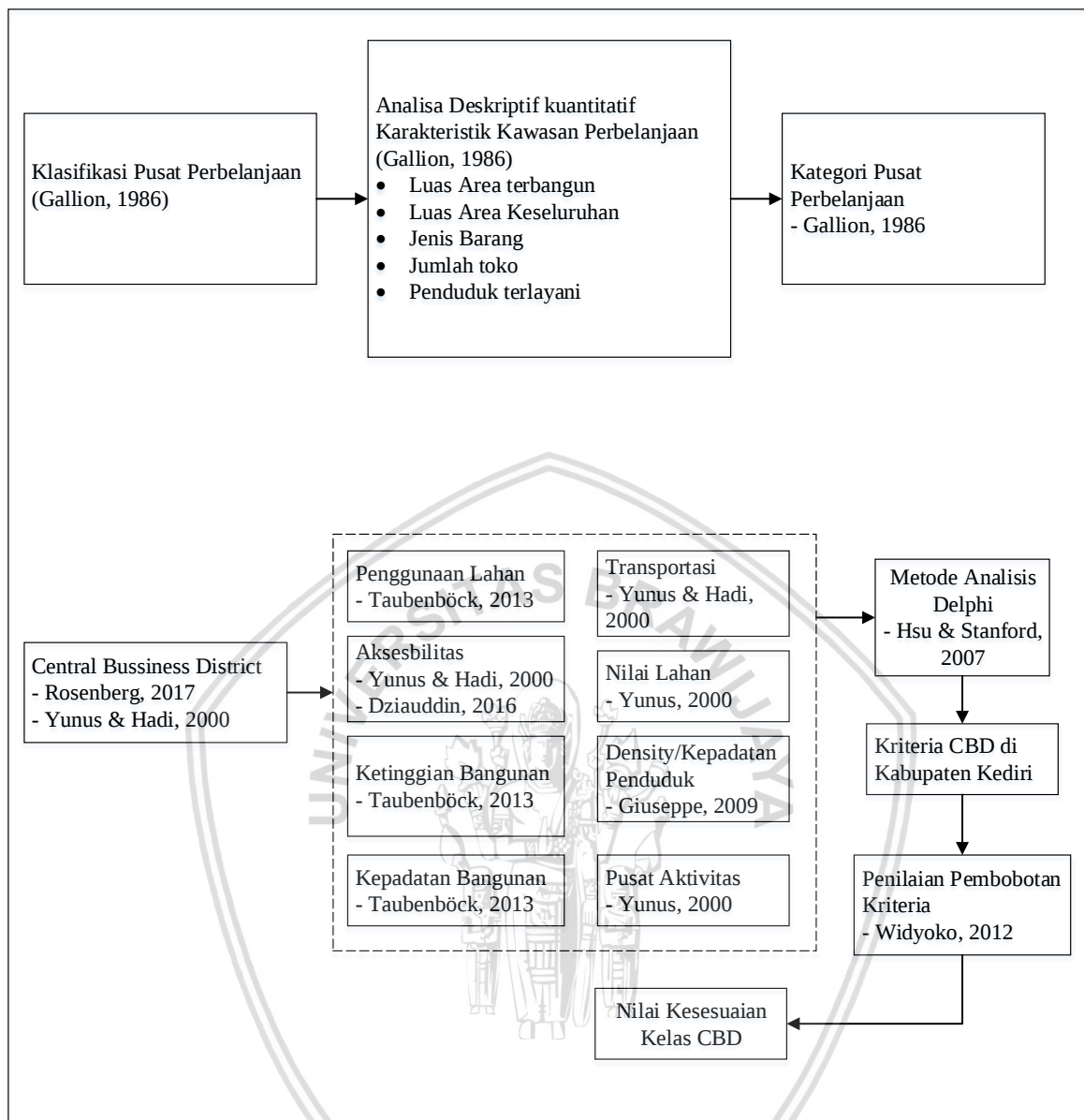
Peringkat yang terbentuk berguna dalam menentukan melihat tingkat prioritas penanganan yang didapat dari nilai pembagian angka pada masing masing variabel bebas. Pada penelitian ini, analisis sikap digunakan untuk menentukan kriteria CBD.



2.16 Tinjauan Studi Terdahulu

No.	Nama	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Variabel Penelitian	Metode Penelitian	Output	Perbedaan
1	(Prasetyo, Ndaru, 2013)	Jurnal : Evaluasi Kesesuaian Fungsi Pusat Kota Wonosobo Sebagai Pusat Pelayanan.	Mengetahui fungsi apasaja yang terdapat di kawasan pusat Kota Wonosobo dengan melihat kondisi yang ada.	- Struktur Ruang - Pola Ruang - Fungsi Pusat Kota (Mitković dan Dinić, 2004).	- Kualitatif deskriptif - Analisis Evaluatif	Kesesuaian fungsi pusat Kota Wonosobo	Keluaran dari penelitian ini berupa fungsi pusat kota dengan mengacu pada teori fungsi pusat kota Mitkovic.
2	(Batudoka, 2005)	Jurnal : Evaluasi Pemanfaatan Ruang dan Struktur Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tolitoli.	Mengetahui Pemanfaatan Ruang dan Struktur Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tolitoli.	- Struktur Ruang - Pola Ruang	Kualitatif deskriptif	pemantauan dan evaluasi menunjukkan adanya penyimpangan yang signifikan sehingga produk RTRW Kabupaten Tolitoli yang ada perlu direvisi.	Melihat apakah produk rencana tata ruang tersebut berjalan sesuai dengan pemanfaatannya atau telah terjadi penyimpangan.
3	(Riza Aditya, 2013)	Jurnal: Evaluasi Kebijakan Pembangunan Kawasan Sebagai Central Business District (CBD) (Studi Kasus Tentang Pembangunan Kawasan Simpang Lima Gumul Di Kabupaten Kediri)	- Mengetahui dan mendeskripsikan faktor penyebab belum terwujudnya dampak kebijakan pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul sebagai <i>Central Business District</i> (CBD) dalam peningkatan perekonomian di Kabupaten Kediri. - Mengetahui bagaimana pilihan kebijakan yang harus diambil agar pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul sebagai <i>Central Business District</i> (CBD) berdampak positif dalam peningkatan perekonomian di Kabupaten Kediri.	Perekonomian	Kualitatif Deskriptif	Rekomendasi perbaikan kebijakan untuk memperbaiki dan meningkatkan perekonomian di Kabupaten Kediri.	- Ruang Lingkup yang dianalisis adalah instansi dengan wawancara. - Sektor yang diambil dari peneliti ini adalah sektor perekonomian.

2.17 Kerangka Teori



Gambar 2.3 Kerangka Teori

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Definisi Operasional

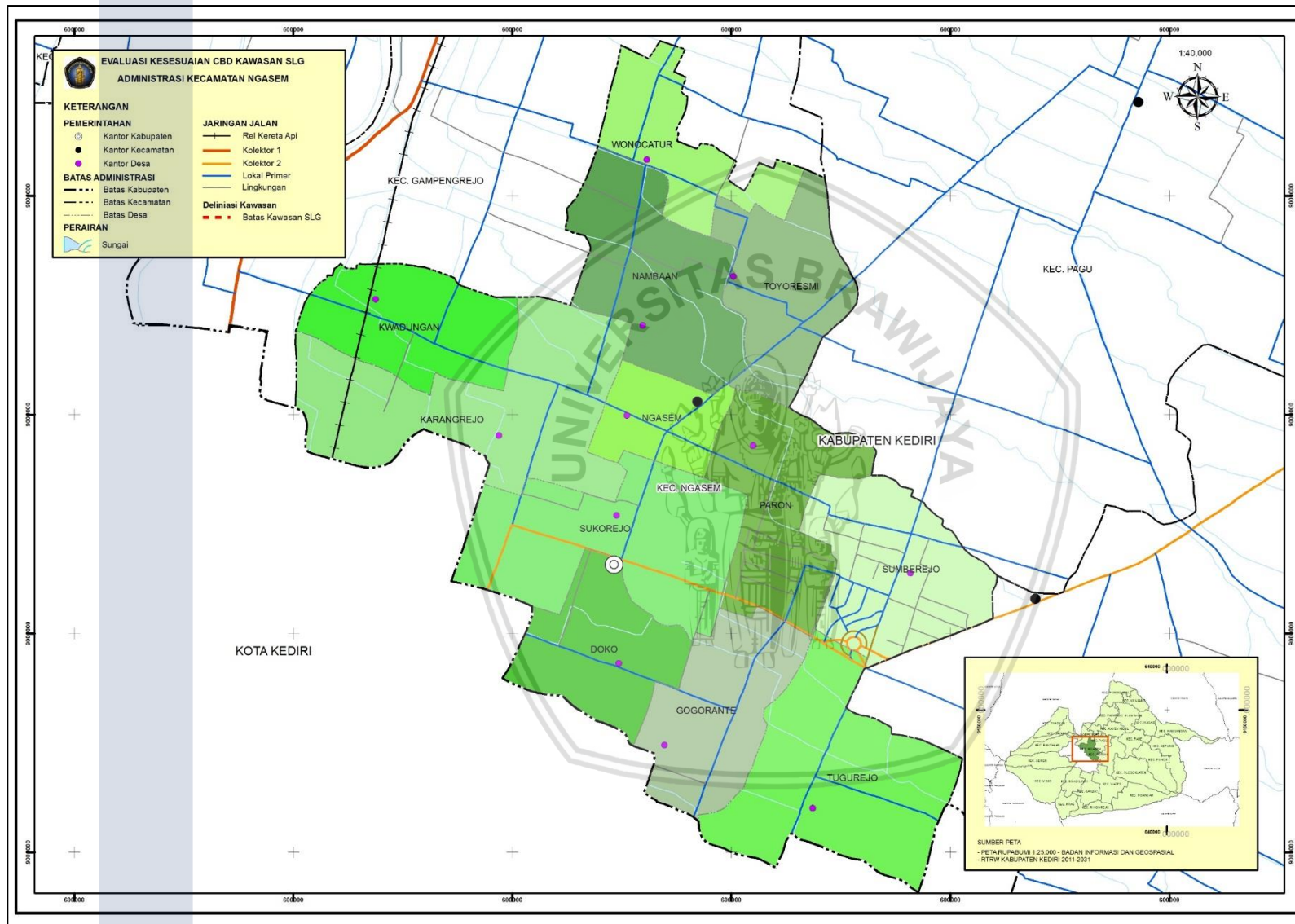
Penelitian yang berjudul Penilaian Kesesuaian Kawasan Simpang Lima Gumul Sebagai *Central Business District* merupakan suatu penelitian yang dilakukan dengan pendekatan evaluatif maka dalam penelitian ini definisi operasional sebagai berikut.

1. Penilaian merupakan suatu tindakan atau proses menentukan nilai sesuatu obyek (Djaali & Muljono, 2008).
2. Kesesuaian adalah perihal sesuai; keselarasan (tentang pendapat, paham, nada, kombinasi warna, dan sebagainya); kecocokan (KBBI, 2018).
3. *Central Business District* (CBD) adalah kawasan komersial, perkantoran, ritel, pusat budaya kota dan biasanya merupakan titik pusat jaringan transportasi (Rosenberg, 2017).

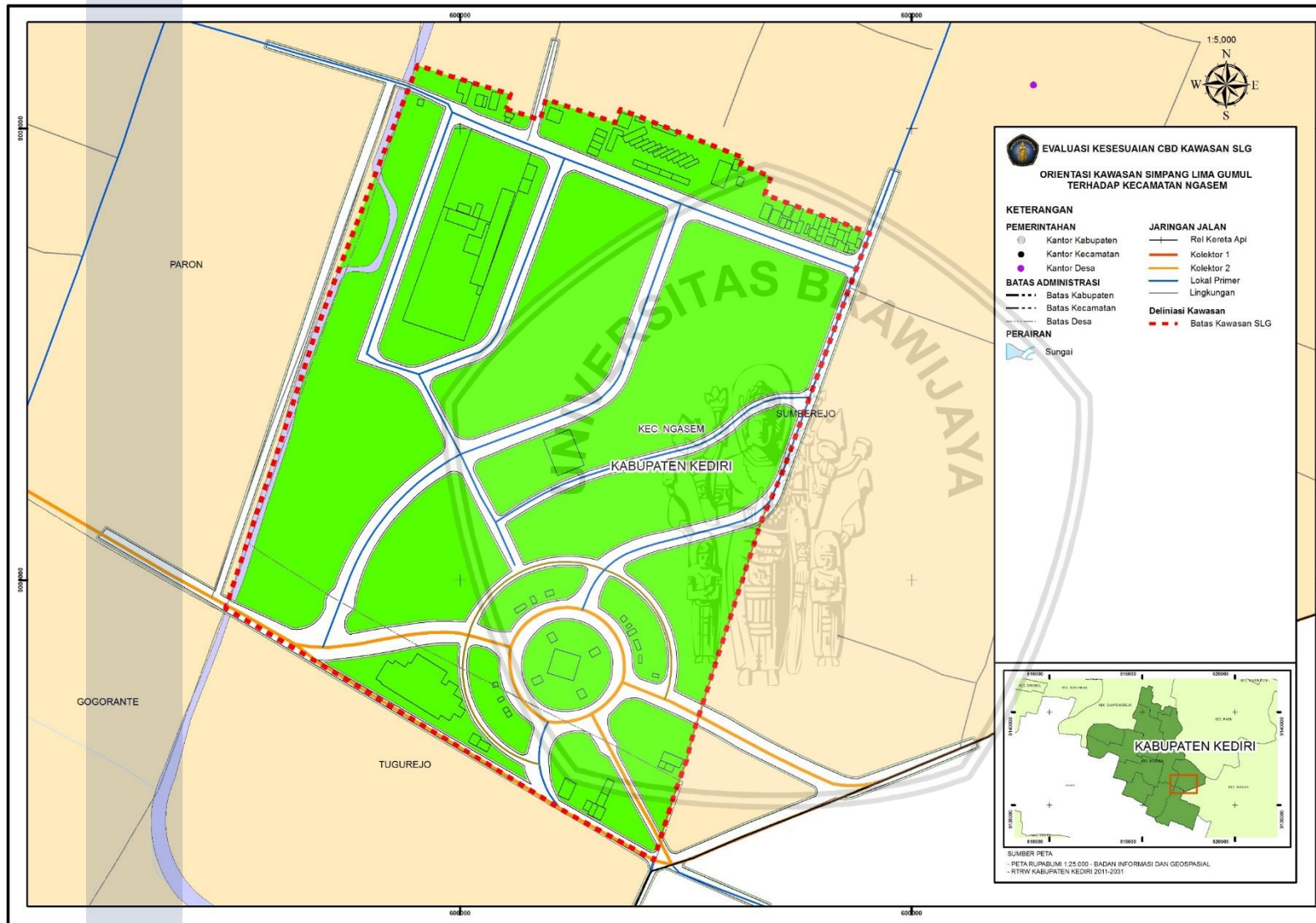
Penilaian Kesesuaian Kawasan Simpang Lima Gumul Sebagai *Central Business District* adalah proses menilai Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai kawasan yang mempunyai kegiatan komersial, perkantoran, ritel, pusat budaya kota dan biasanya merupakan titik pusat jaringan transportasi.

3.2 Lokasi Penelitian

Penelitian Penilaian Kesesuaian Fungsi *Central Business District* Kawasan Simpang Lima Gumul terletak di Kecamatan Ngasem, Kabupaten Kediri. Kecamatan Ngasem merupakan bagian dari SSWP D yakni Pusat Pelayanan Lokal (PKL) sebagai Pusat Pelayanan Kabupaten. Pemilihan lokasi penelitian di Simpang Lima Gumul Karena merupakan kawasan yang ditetapkan sebagai *Central Business District* (CBD) pada RTRW 2011-2031. Penentuan lokasi penelitian yang berada di kawasan Simpang Lima Gumul Kabupaten Kediri karena 17 tahun sejak penetapan Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai *Central Business District* dengan ditetapkan RTRW Kabupaten Kediri tahun 2001-2010 dan direvisi pada 2011 dengan RTRW Kabupaten Kediri tahun 2011-2031 perlu ada kajian lebih lanjut terkait perkembangan *Central Business District* pada Kawasan Simpang Lima Gumul. Tujuan dari pembangunan kawasan tersebut agar menjadi pusat perdagangan di Kabupaten Kediri dan regional, sehingga kegiatan perekonomian di Kabupaten Kediri dapat meningkat.



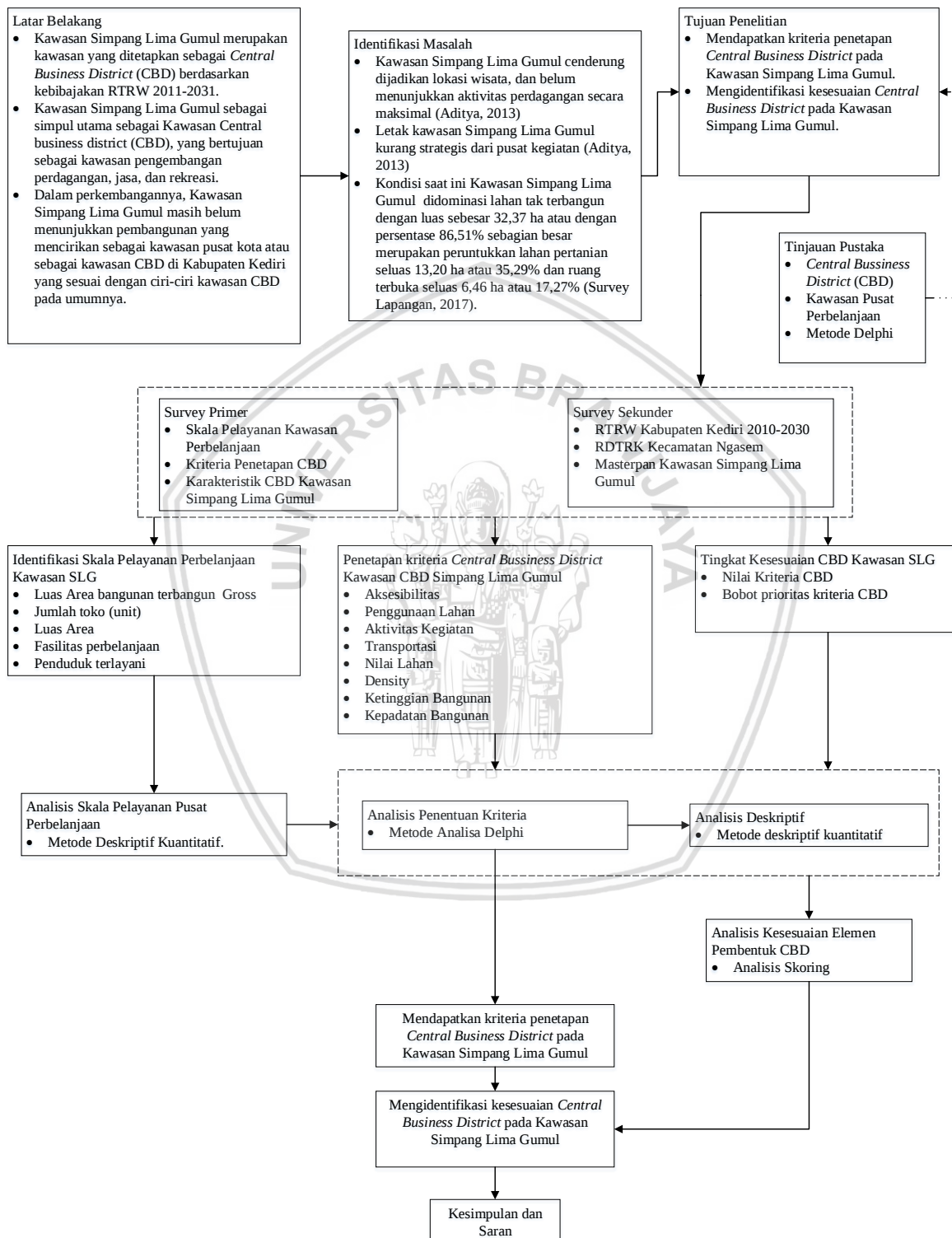
Gambar 3.1 Peta Administrasi Kecamatan Ngasem



Gambar 3.2 Ruang Lingkup Penelitian
 Sumber: RTRW Kabupaten Kediri dan Masterplan Kawasan Simping Lima Gumul

3.3 Diagram Alir Penelitian

Diagram alir Penelitian Merupakan tahap-tahap dalam melakukan suatu penelitian yang bertujuan untuk mempermudah proses penelitian. Berikut merupakan diagram alir penelitian terdapat pada **Gambar 3.3**.



Gambar 3.3 Diagram Alir Penelitian

3.4 Variabel Penelitian

Variabel penelitian merupakan objek yang difokuskan dalam penelitian. Variabel penelitian digolongkan berdasarkan tujuan penelitian, yakni Mendapatkan kriteria penetapan *Central Business District* pada Kawasan Simpang Lima Gumul dan Menilai kesesuaian *Central Business District* pada Kawasan Simpang Lima Gumul. Terdapat 8 kriteria *Central Business District* yang dijelaskan pada Tabel 3.1

Tabel 3.1
Variabel Penelitian

Tujuan Penelitian	Variabel	Indikator	Sumber
• Mendapatkan kriteria penetapan <i>Central Business District</i> pada Kawasan Simpang Lima Gumul.	• <i>Central Business District</i>	• Berdasarkan pendapat ahli	• Rosenberg, 2017
• Mengidentifikasi kesesuaian <i>Central Business District</i> pada Kawasan Simpang Lima Gumul	• Transportasi	• Tersedianya trayek ke pusat kegiatan • Rambu jalan • Marka jalan • Lampu jalan • Lebar dimensi jalan	• PP No. 34 Tahun 2006 • SNI 03-1773-2004 • MKJI
	• Aksesibilitas	• Fungsi Jalan • Panjang Jalan	• Kepmenkimpraswil no. 534/KPTS/M/2001
	• Penggunaan Lahan	• Klasifikasi penggunaan lahan	• SNI 03-1773-2004
	• Nilai Lahan	• Harga lahan NJOP	• Mayasari, 2009 • Yudono, 2011
	• Density/Kepadatan Penduduk	• Jumlah penduduk • Luas kawasan	• Kepmenkimpraswil no. 534/KPTS/M/2001
	• Ketinggian Bangunan	• Tinggi Bangunan	• Tarigan, 2016 • Permen PU No. 20/PRT/M/2011
	• Aktivitas Kegiatan	• Ketersediaan sarana dan prasarana • Penduduk yang terlayani • Jenis barang	• Mayasari, 2013 • SNI 03-1733-2004
	• Kepadatan Bangunan	• Jumlah Bangunan • Luas lahan keseluruhan	• Keputusan Menteri PU No. 378/KPTS/1987

Sumber: Studi Literatur, 2017

3.5 Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah instansi-instansi di Kabupaten Kediri yang terkait dalam kebijakan tata ruang di Kabupaten Kediri, khususnya yang berada di Kawasan

Simpang Lima Gumul dan akademisi. Penelitian ini menggunakan sampel sebagai bagian dari populasi yang diambil sebagai sumber data penelitian.

Metode yang digunakan dalam menentukan kriteria CBD pada penelitian ini menggunakan Metode Delphi (*subjective knowledge/expert judgement*) untuk pengambilan kriteria data primer mengenai kesesuaian fungsi *Central Business District* (CBD) Kawasan Simpang Lima Gumul. Penelitian ini bertujuan untuk menilai kesesuaian *Central Business District* pada Kawasan Simpang Lima Gumul. Input data primer melalui penilaian dari pakar berdasarkan pengalaman dan pengetahuan yang diketahui terkait *Central Business District* dari pakar sebagai responden.

Teknik sampling penelitian ini menggunakan *purposive sampling* artinya teknik pengambilan sampel secara sengaja. Maksudnya, peneliti menentukan sendiri sampel yang diambil karena ada pertimbangan tertentu. Jadi, sampel diambil tidak secara acak, tapi ditentukan sendiri oleh peneliti.

3.5.1 Penentuan Responden

Penentuan sampel responden pada metode Delphi tidak ditentukan berapa jumlah pakar yang diambil, tetapi titik beratnya bahwa responden tersebut mewakili pihak-pihak yang terlibat dalam sistem yang diteliti (Ghufron, 2016). Pemilihan instansi dan responden didasarkan pada pengetahuan dan pengalaman bidang studi; kemampuan dan kemauan untuk berpartisipasi; waktu yang cukup untuk berpartisipasi; keterampilan komunikasi yang efektif, selain itu juga dianjurkan untuk melibatkan ahli dengan berbagai keahlian dan lokasi spasial di panel) (Ghufron, 2016). Dengan pertimbangan tersebut responden terpilih masing-masing dengan alasan sebagai berikut:

Tabel 3.2

Pemilihan Sampel Responden

No.	Instansi	Alasan
1	Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Penataan Ruang	Dinas PUPR sebagai dinas yang berwenang dalam kegiatan penataan ruang dan perencanaan kota di Kabupaten Kediri.
2	Dinas Perhubungan	Dinas Perhubungan sebagai dinas yang berwenang dalam kebijakan infrastruktur transportasi dan angkutan moda di Kabupaten Kediri.
3	Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah (Bappeda)	Bappeda sebagai pihak perancang kebijakan CBD dan sebagai perumus kebijakan awal rencana Pembangunan Kawasan CBD SLG di Kabupaten Kediri.
4	Dinas Penanaman Modal Daerah	Peran di Kawasan CBD sebagai institusi yang menangani investasi dan menjadi salah satu pengelola Kawasan Simpang Lima Gumul, selain itu ditugaskan mencari investor untuk menanamkan modal untuk mewujudkan pengembangan kawasan <i>Central Business District</i> di Kabupaten Kediri.
5	Dinas Kebudayaan dan Pariwisata	Dinas Kebudayaan dan Pariwisata merupakan institusi yang mempromosikan dan mengelola seluruh kawasan wisata dan memperkenalkan Kawasan SLG di kota/kabupaten sekitar Kabupaten Kediri.
6	PWK FT-UB	Sebagai praktisi dan akademisi dalam berbagai kegiatan penataan ruang dan kebijakan perencanaan di Indonesia.

No.	Instansi	Alasan
7	PWK FT-UB	Sebagai praktisi dan akademisi dalam berbagai kegiatan penataan ruang dan kebijakan perencanaan di Indonesia.

Sumber: Studi Literatur, 2017

Dasar pengambilan sampel pada penelitian ini didasarkan pada pihak yang menjadi pemegang kewenangan dan pengelolaan Kawasan *Central Business District* Simpang Lima Gumul, pihak perencana kebijakan pada kawasan tersebut, dan ahli tentang perkotaan, berdasarkan pertimbangan tersebut penelitian ini diwakili responden diantaranya; Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah (Bappeda) sebagai pihak perencana kebijakan pembangunan di Kabupaten Kediri dan perumusan kebijakan teknis bidang perencanaan pembangunan daerah, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) sebagai pihak yang melakukan perencanaan tata ruang di Kabupaten Kediri, Dinas Perhubungan sebagai pihak pengelola transportasi umum dan prasarana di Kabupaten Kediri, Kantor Penanaman Modal dalam perannya sebagai institusi yang menangani investasi di Kabupaten Kediri dan pada khususnya merupakan salah satu pengelola kawasan Simpang Lima Gumul dalam aspek investasi, Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Kediri perannya sebagai pihak yang mempromosikan dan mengelola seluruh kawasan wisata di Kabupaten Kediri, selain instansi terkait dalam penelitian ini responden diwakili oleh dua ahli perencana. Daftar responden tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 3.3
Responden Penelitian

No.	Kode Responden	Instansi	Jabatan
1	A	Dinas Pekerjaan Umum, Cipta Karya dan Tata Ruang	Kasie Bidang Tata Ruang
2	B	Dinas Perhubungan	Kasie Bidang Pengembangan Transportasi Perhubungan
3	C	Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah (Bappeda)	Kasie Bidang IPW
4	D	Dinas Penanaman Modal Daerah	Kasie Pengembangan dan Penanaman Modal
5	E	Dinas Kebudayaan dan Pariwisata	Kasie Objek dan Daya Tarik Wisata
6	F	PWK FT-UB	Ketua Prodi S1 Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota FT-UB
7	G	PWK FT-UB	Dosen S1 Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota FT-UB

Sumber: Studi Literatur, 2017

3.6 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan langkah-langkah peneliti untuk mendapatkan data sebagai pendukung analisis yang dilakukan melalui pendekatan survey primer dan survey sekunder. Kualitas data sangat ditentukan oleh alat pengumpulan data.

Pada penelitian ini pengumpulan data menggunakan pendekatan survey primer sebagai data analisis. Instrumen penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan kuisioner dengan skala likert dan ukuran ordinal. Kuisioner dibuat untuk memperoleh data primer yang disusun berdasarkan parameter-parameter analisis yang dibutuhkan dan relevan sesuai dengan maksud dan tujuan dalam penelitian ini. Kuisioner ini akan diberikan kepada responden yang *representative* dari tujuan penelitian. Instrumen penelitian Penilaian Kesesuaian *Central Bussiness District* pada Kawasan Simpang Lima Gumul dilakukan dalam bentuk kuisioner terbuka dan kuisioner tertutup, disusun dengan tahapan pelaksanaan sebagai berikut:

1. Kuisioner Terbuka dan tes ke-1

Kuisioner pertama dalam Delphi mengikuti partisipan untuk menulis respons pada garis besar masalah. Penentuan kriteria *Central Bussiness District* masing-masing responden merupakan langkah awal yang perlu digali untuk mengetahui kriteria penetapan *Central Bussiness District* di Kabupaten Kediri.

2. Pengembangan kuisioner dan test ke-2

Kuisioner kedua dikembangkan menggunakan ringkasan responden dari kuisioner (1). Fokus dari kuisioner ini adalah untuk menilai kekuatan masing-masing variabel dari para responden dengan menggunakan skala likert 1-5.

3. Pengembangan kuisioner dan test tahap ke-3

Hasil dari kuisioner akan dilakukan uji statistik untuk mengetahui tingkat konsensus dari masing-masing kriteria. jika tidak terpenuhi akan dilanjutkan ke iterasi ke-3 hingga mencapai tahap konsensus.

4. Pengembangan kuisioner dan test tahap ke-4

Pada iterasi ini akan dilakukan proses pembobotan dari hasil konsensus tahap ke-3, dari hasil tersebut akan didapatkan bobot masing-masing kriteria dan prioritas kriteria.

Pengukuran hasil data yang diperoleh dalam penelitian ini menggunakan skala/ukuran ordinal. Dengan jenis skala ordinal peneliti dapat membagi tanggapan responden ke dalam urutan rangking atas dasar penilaian pada obyek atau tindakan tertentu (Singarimbun, Masri, & Effendi, 1989).

Dalam kuisioner tahap kedua penelitian ini, skala ordinal yang digunakan untuk mengukur persetujuan dari variabel CBD dengan jenjang/kategori 1-5. Penentuan jumlah jenjang/kategori ini didasarkan pada kondisi responden.

Keterangan persetujuan variabel penetapan *Central Bussiness District* di Simpang Lima Gumul (variabel tidak terikat, X):

- 1 = Sangat Tidak Setuju
- 2 = Tidak Setuju
- 3 = Netral
- 4 = Setuju
- 5 = Sangat Setuju

3.6.1 Survei Primer

Survey primer merupakan metode pengambilan data yang dilakukan dengan terjun langsung ke lokasi penelitian, berupa wawancara dan observasi langsung. Wawancara dilakukan kepada Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang, Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah, Dinas Perhubungan, Dinas Penanaman Modal Daerah, Dinas Kebudayaan dan Pariwisata, dan ahli Perencanaan Wilayah dan Kota. Wawancara dilakukan dengan mengajukan pertanyaan berkaitan dengan Kawasan Simpang Lima Gumul, dan wawancara kepada ahli/pejabat daerah untuk mendapatkan kondisi *Central Bussiness District* di Kawasan Simpang Lima Gumul. Desain survei primer pada penelitian ini adalah sebagai berikut.

Tabel 3.4
Variabel Penelitian

Variabel	Aspek	Jenis Data	Sumber
Transportasi	- Tersedianya trayek ke pusat kegiatan - Prasarana jalan	- Jumlah angkutan kota - Jenis angkutan kota - Rambu jalan - Marka jalan Lebar dimensi jalan - Lampu jalan	- PP No. 34 Tahun 2006 - SNI 03-1773-2004 - MKJI
Aksesibilitas	- Fungsi Jalan - Panjang Jalan	- Panjang jalan - Hirarki jalan	Kepmenkimpraswil no. 534/KPTS/M/2001
Penggunaan Lahan	Klasifikasi penggunaan lahan	- Jenis penggunaan lahan - Persentase penggunaan lahan	SNI 03-1773-2004
Nilai Lahan	Harga lahan	Harga lahan berdasarkan NJOP	- Mayasari, 2009 - Yudono, 2011
Density/Kepadatan Penduduk	- Jumlah penduduk - Luas kawasan	- Luas kawasan penelitian - Jumlah penduduk yang ada pada kawasan penelitian	Kepmenkimpraswil no. 534/KPTS/M/2001
Ketinggian Bangunan	Tinggi Bangunan	Tinggi bangunan pada kawasan penelitian	- Tarigan, 2016 - Permen PU No. 20/PRT/M/2011

Variabel	Aspek	Jenis Data	Sumber
Aktivitas Kegiatan	- Ketersediaan sarana dan prasarana - Penduduk yang terlayani - Jenis barang	- Jumlah sarana - Penduduk yang terdapat pada kawasan penelitian - Jenis barang yang tersedia pada lokasi penelitian	- Mayasari, 2013 - SNI 03-1733-2004
Kepadatan Bangunan	- Lahan terbangun - Lahan tak terbangun	- Jumlah Bangunan - Luas lahan keseluruhan	Keputusan Menteri PU No. 378/KPTS/1987

Sumber: Pemikiran Penulis, 2018

Metode survey yang dilakukan pada penelitian ini dibagi menjadi survey identifikasi Kawasan Simpang Lima Gumul, dan dilanjutkan survey pengambilan keputusan dengan metode Delphi yang terbagi menjadi tiga tahap survey dengan penjelasannya sebagai berikut:

1. Pada tahap ini merupakan tahap untuk mengidentifikasi kondisi skala pelayanan pusat perbelanjaan Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai kawasan pusat perdagangan di Kabupaten Kediri dengan melakukan wawancara kepada pengelola tempat wisata dan pengelola kegiatan – kegiatan yang ada pada Kawasan Simpang Lima Gumul, selain itu juga melakukan dokumentasi.
2. Pada tahap ini dilakukan survey pengambilan keputusan dengan *delphi* kepada responden terpilih untuk mendapatkan tanggapan kriteria penetapan *Central Bussiness District* di Kawasan Simpang Lima Gumul. Kuisioner yang digunakan pada tahap awal menggunakan model kuisioner (Arikunto, 2006):
 - a. Kuisioner terbuka yaitu kuisioner yang dalam bentuk sederhana sehingga ahli atau stakeholder dapat memberikan isian sesuai dengan keadaan sesuai pandangan responden.
 - b. Kuisioner tertutup yaitu kuisioner yang disajikan dalam bentuk sedemikian rupa sehingga responden diminta memilih satu jawaban yang sesuai dengan persepsinya dengan cara memberi angka pada kolom yang telah ditentukan.

Berdasarkan kriteria hasil wawancara hasil verifikasi, klarifikasi dan validasi ahli dan stakeholder dilanjutkan dengan menyusun kuisioner tahap kedua dalam bentuk pertanyaan atau pernyataan, dan selanjutnya disebarkan kepada masing-masing responden penelitian untuk mengetahui pendapat terhadap kriteria-kriteria yang diberikan dari masing-masing responden. Hasil Analisa dan pembahasan diakhiri dengan penarikan dan penyusunan kesimpulan untuk mendapatkan kriteria yang disepakati untuk *Central Bussiness District* di Simpang Lima Gumul.

Kuisisioner tahap ketiga adalah kuisisioner yang berisi peringkat kriteria yang berpengaruh terhadap *Central Business District* di Simpang Lima Gumul. Skala yang digunakan pada tahap ini menggunakan skala likert untuk mengukur kekuatan kriteria yang telah konsensus. Tujuan dari tahap ini adalah dilakukan pembobotan untuk mendapatkan nilai prioritas masing – masing kriteria yang nantinya digunakan untuk analisis skoring.

3.6.2 Survei Sekunder

Survei sekunder dilakukan dengan pengumpulan data sekunder berupa studi literatur maupun survei pada instansi.

1. Studi literatur

Studi literatur dilakukan dengan mencari materi bahasan yang sesuai dengan tujuan penelitian yang akan digunakan dalam penelitian. Teknik ini dilakukan dengan studi pustaka dari buku, makalah, serta studi terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan penelitian. Studi literatur yang digunakan berupa konsep *Central Business District* dan standar nasional yang terkait pada komunitas dan perumahan.

2. Studi instansi

Survei Instansi dilakukan untuk memperoleh data dari instansi-instansi terkait dengan *Central Business District*. Instansi yang diperlukan untuk tujuan penelitian adalah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Kediri, Badan Pusat Statistik Kabupaten Kediri, dan Dinas Perhubungan.

Tabel 3.5
Data Studi Literatur dan Instansi

No.	Instansi	Data yang dibutuhkan
1.	BPS	• Kecamatan Dalam Angka 2017
2.	Bappeda	• RTRW Kabupaten Kediri 2011 – 2031 • Renstra Kabupaten Kediri 2011 – 2015 dan 2016 – 2020 • RPJM Kabupaten Kediri 2011 – 2015 dan 2016 – 2020 • Mastenplan Kawasan Simpang Lima Gumul 2000
3.	Dinas Perhubungan	• Tratalok 2010 – 2030
4	Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang	• RTRW Kabupaten Kediri 2011 – 2031 • Renstra Kabupaten Kediri 2011 – 2015 dan 2016 – 2020

Sumber: Studi Literatur, 2017

3.7 Metode Analisis

3.7.1 Analisis Karakteristik Pelayanan Perbelanjaan

Analisis pelayanan merupakan analisis yang dilakukan untuk mengetahui bagaimana pelayanan suatu kawasan itu pengaruhnya untuk daerah sekitarnya. Pusat perbelanjaan pada pada penelitian adalah cakupan kawasan yang disesuaikan berdasarkan parameter pusat perbelanjaan (Gallion, 1986). Analisis ini digunakan untuk mengidentifikasi kondisi

pelayanan perbelanjaan yang ada pada lokasi penelitian. Kawasan Simpang Lima Gumul merupakan suatu kawasan yang direncanakan sebagai kawasan pusat perdagangan jasa untuk memenuhi kebutuhan dengan skala regional. Analisis pelayanan berkaitan dengan luas area terbangun, luas area keseluruhan, penduduk terlayani, jumlah toko, dan kegiatan perbelanjaan. Berikut cara penilaian Skala Pelayanan dalam kawasan perbelanjaan Simpang Lima Gumul:

Tabel 3.6 Skala Pelayanan Pusat Belanja di Indonesia

Spesifikasi		Skala Pelayanan		
		Pusat Lingkungan	Pusat Kota	Pusat Regional
Luas Terbangun (m ²)	Area	40.000 – 100.000	100.000-300.000	400.000-1.000.000
Total keseluruhan (Acre)	Area	4-10	10-30	≥ 40
Penduduk dilayani	yang	7.500-20.000	20.000-100.000	100.000-250.000
Jumlah toko (unit)		15 – 20	40	100
Jenis Perbelanjaan		Pelayanan perdagangan eceran	Pelayanan toko dan toserba	Terdiri satu atau lebih toserba yang mencakup berbagai jenis eceran

Sumber: Gallion, 1986

Pusat lingkungan ditunjukkan dengan pelayanan perdagangan eceran utama dan merupakan perdagangan dengan pelayanan antar desa. Pusat Kota merupakan skala pelayanan yang mencakup antar kecamatan dan menyediakan kebutuhan didalam kota sendiri, serta melayani berbagai toko, grosir, dan toserba skala kecil. Sedangkan Pusat regional dibangun untuk menyediakan berbagai macam kebutuhan toserba skala besar untuk melayani kebutuhan masyarakat didalam kota dan daerah – daerah sekitar yang mampu menjangkau kawasan terkait.

3.7.2 Analisis Penentuan Kriteria *Central Bussiness District*

Metode yang digunakan adalah proses Delphi, yaitu teknik survei yang melibatkan pendapat pakar dan sejenisnya bagi isu perencanaan tata ruang. Metode Delphi akan mengumpulkan pemikiran para pakar dengan menggunakan kuisisioner dan tambahan opini timbal balik. Teknik Delphi dianjurkan sebagai alat yang tepat dalam pengumpulan data dalam penelitian tentang penilaian kesesuaian fungsi *Central Bussiness District* di Kawasan Simpang Lima Gumul dapat diketahui kriteria yang menjadi dasar penetapan sebagai *Central Bussiness District* dan rekomendasi perencanaan. Adapun kriteria yang digunakan pada analisis ini sebagai berikut:

Tabel 3.7 Kriteria *Central Business District*

Variabel	Aspek	Sumber
Transportasi	- Tersedianya trayek ke pusat kegiatan - Prasarana jalan	- PP No. 34 Tahun 2006 - SNI 03-1773-2004 - MKJI

Variabel	Aspek	Sumber
Aksesibilitas	• Fungsi Jalan • Panjang Jalan	• Kepmenkimpraswil no. 534/KPTS/M/2001
Penggunaan Lahan	• Klasifikasi penggunaan lahan	• SNI 03-1773-2004
Nilai Lahan	• Harga lahan	• Mayasari, 2009 • Yudono, 2011
Density/Kepadatan Penduduk	• Jumlah penduduk • Luas kawasan	• Kepmenkimpraswil no. 534/KPTS/M/2001
Ketinggian Bangunan	• Tinggi Bangunan	• Tarigan, 2016 • Permen PU No. 20/PRT/M/2011
Aktivitas Kegiatan	• Ketersediaan sarana dan prasarana • Penduduk yang terlayani • Jenis barang	• Mayasari, 2013 • SNI 03-1733-2004
Kepadatan Bangunan	• Jumlah bangunan • Luas lahan keseluruhan	• Keputusan Menteri PU No. 378/KPTS/1987

Sumber: Hasil pemikiran, 2018

Identifikasi dan konfirmasi kriteria penetapan *Central Bussiness District* di Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai langkah awal dalam menentukan variabel penelitian yang didapatkan dari pemegang kebijakan di Kabupaten Kediri. Metode Delphi digunakan ketika data dikumpulkan melalui stakeholder atau paka secara terpisah melalui sejumlah konsultasi, kemudian data tersebut akan diaplikasikan dalam siklus Delphi dan level konsensus mencapai 50% (Musa, 2015).

Prosedur metode Delphi adalah sebagai berikut:

1. Mengembangkan pertanyaan Delphi

Ini merupakan kunci proses Delphi. Langkah ini dimulai dengan memformulasikan garis besar pertanyaan oleh pembuat keputusan. Jika responden tidak mengerti garis besar pertanyaan maka masukan proses adalah sia-sia. Elemen kunci dari langkah ini adalah mengembangkan pertanyaan yang dapat dimengerti oleh responden.

2. Memilih dan kontak dengan responden

Partisipan sebaiknya diseleksi dengan dasar, secara personel responden mengetahui permasalahan, memiliki informasi yang tepat untuk dibagi, transformasi untuk melengkapi Delphi dan responden merasa bahwa agregasi pendapat panel responden akan termasuk informasi yang mereka nilai dan mereka tidak mengakses dengan cara lain. Seleksi actual dari responden umumnya menyelesaikan melalui penggunaan proses nominasi.

3. Memilih ukuran contoh

Ukuran panel responden pada penelitian ini berjumlah 7 responden dengan kualifikasi dan instansi yang terwakili dengan disesuaikan dengan keterlibatan instansi bersangkutan dalam pembuatan dan penerapan kebijakan. Hal ini didasarkan

dengan kondisi paling sedikit 4 ahli, Akan tetapi dalam sebuah kasus dimana *reference* yang bervariasi diperlukan, maka dibutuhkan partisipan yang lebih besar (Musa, 2015).

4. Mengembangkan kuisioner dan test (1)

Kuisioner pertama dalam Delphi mengikuti partisipan untuk menulis respons pada garis besar masalah. Penentuan kriteria *Central Bussiness District* masing-masing merupakan langkah awal yang perlu digali untuk mengetahui kriteria penetapan *Central Bussiness District* di Kawasan Simpang Lima Gumul.

5. Analisis kuisioner (1)

Peneliti mendokumentasikan masing-masing respon, selanjutnya mentabulasikan kriteria-kriteria yang telah ditentukan masing-masing ahli kedalam satu kesatuan kuisioner untuk dikembalikan lagi ke responden.

6. Pengembangan kuisioner dan test (2)

Kuisioner kedua dikembangkan menggunakan ringkasan responden dari kuisioner (1). Fokus dari kuisioner ini adalah untuk mendapatkan persetujuan kriteria CBD dari para responden dengan menggunakan skala likert 1-5.

7. Analisis kuisioner (2), dst

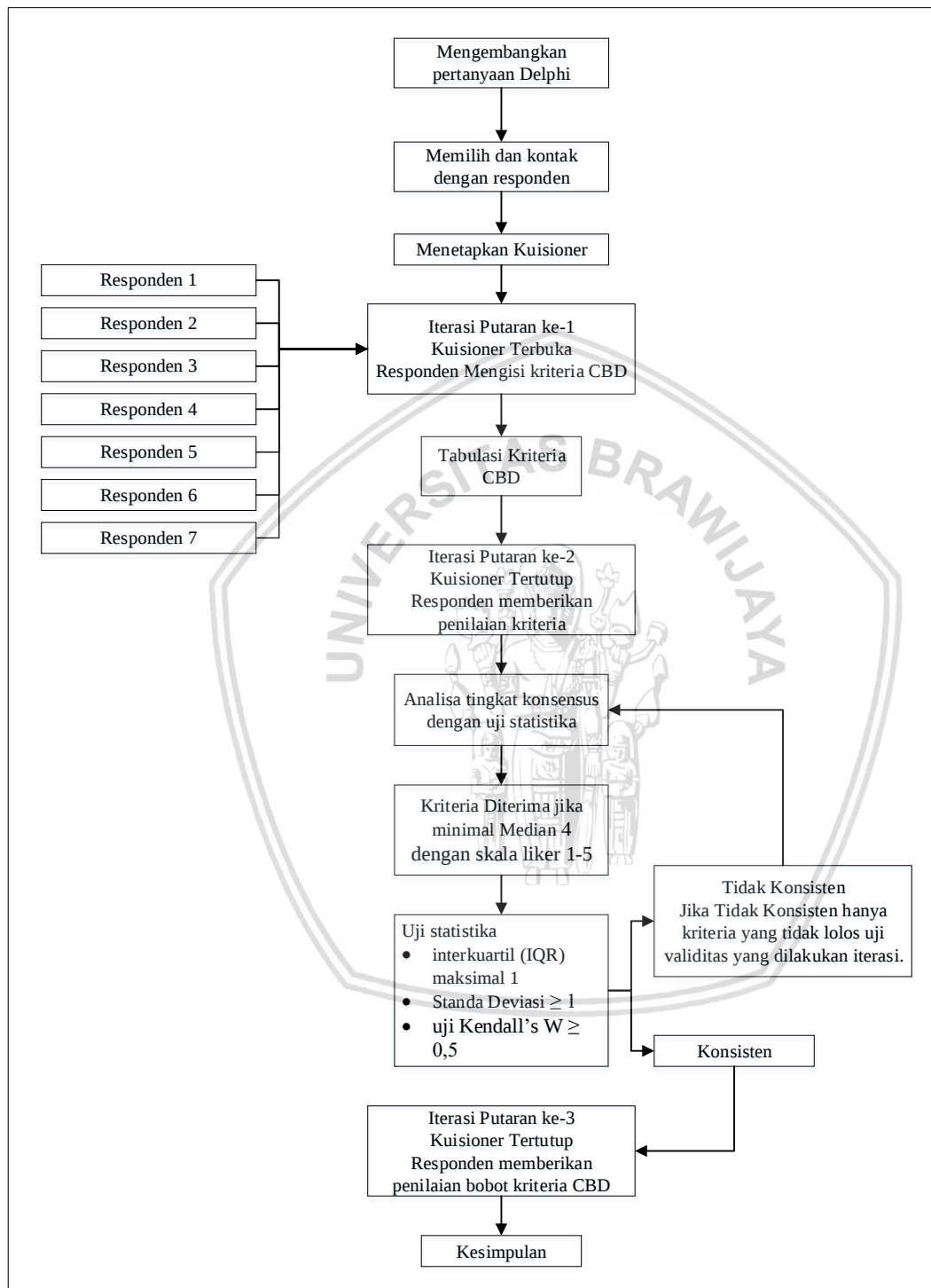
Hasil dari kuisioner akan dilakukan uji statistik untuk mengetahui tingkat konsensus dari masing-masing kriteria. Dilihat dari uji Kendall's $W = 0.5$, Nilai Kendall's $W > 0.5$ menunjukkan konsensus yang baik mengenai tanggapan dalam putaran (Hsu & Stanford, 2007), memiliki median 3.25 dengan skala likert 1-5 (Hsu & Sanford, 2007), kisaran interkuartil (IQR) maksimal 1, dan standar deviasi di bawah 1.0 (Hsu & Stanford, 2007), serta tingkat signifikansi pada penelitian ini sebesar 0.05 atau ambang batas maksimal adalah 5%. Jika tidak terpenuhi akan dilanjutkan ke iterasi ke-3 hingga mencapai tahap konsensus, namun jika pada iterasi ke-3 terdapat kriteria yang tidak mencapai konsensus namun uji Kendall's sudah sesuai dengan standart maka lanjut ke kuisioner tahap ke-4. Pengolahan data dengan menggunakan aplikasi IBM SPSS Statistics 24.

8. Pengembangan kuisioner dan test tahap ke-4

Pada iterasi ini akan dilakukan proses pembobotan dengan skala likert dari hasil konsensus tahap ke-3, dari hasil tersebut akan didapatkan bobot masing-masing kriteria dan prioritas kriteria.

Pada tahap akhir dalam penelitian ini, akan diperoleh hasil dari pengolahan dan Analisa data. Dari hasil tersebut kemudian dibuat kesimpulan yang akan menjawab

pertanyaan penelitian yang telah ditetapkan sebelumnya. Tindakan koreksi prosedur yang diperoleh dari para pakar selanjutnya dirangkum dan dianalisis yang kemudian hasil analisis tersebut disebar kembali ke para pakar untuk mendapatkan hasil yang optimal.



Gambar 3.4 Skema Alur Proses Delphi

3.7.3 Analisis Kesesuaian Elemen Pembentuk CBD

Pada penelitian ini, skala likert digunakan untuk menilai masing-masing kriteria dari variabel *Central Business District* untuk mendapatkan nilai kesesuaian masing-masing

kriteria. Skoring dilakukan untuk menganalisis kesesuaian masing-masing kriteria *Central Business District*. Analisis skoring dilakukan dalam menjelaskan hubungan kondisi masing-masing kriteria *Central Business District* di Kawasan Simpang Lima Gumul. Tabel 3.11 merupakan tabel yang digunakan untuk memberikan bobot pada setiap kriteria.

Tabel 3.8

Kriteria kesesuaian kondisi CBD

Variabel	Parameter	Nilai	Sumber
Transportasi	• Terdapat rambu jalan, marka jalan, lampu lalu lintas di persimpangan • Terlayani Angkutan umum minibus dan bus • Dimensi jalan 2 x 7 m • Merupakan Jalan dengan hirarki Arteri atau Kolektor Primer	5	Kriteria Pelayanan Angkutan Umum Perkotaan PP No. 34 Tahun 2006 SNI 03-1733-2004 Kepmenkimpr aswil no. 534/KPTS/M/2001
	• Tersedianya rambu jalan, lampu lalu lintas • Terlayani Angkutan umum minibus • Dimensi jalan > 7 m • Merupakan jalan dengan hirarki Kolektor Sekunder	4	
	• Tersedianya rambu jalan • Tidak terlayani angkutan umum • Dimensi jalan 6 m • Merupakan jalan dengan hirarki lokal primer	3	
	• Tersedianya rambu jalan ditempat penting • Tidak terlayani Angkutan umum • Dimensi jalan sesuai 4,5 – 6 m • Merupakan jalan dengan hirarki lokal sekunder	2	
	• Tidak tersedianya fasilitas pelengkap jalan • Tidak terlayani Angkutan umum • Dimensi jalan < 4,5 m • Merupakan jalan dengan hirarki lingkungan	1	
	• Nilai indeks aksesibilitas fungsi jalan >5	5	
	• Nilai indeks aksesibilitas fungsi jalan >1,5	4	
	• Nilai indeks aksesibilitas fungsi jalan >0,5	3	
	• Nilai indeks aksesibilitas fungsi jalan >0,15	2	
	• Nilai indeks aksesibilitas fungsi jalan >0,05	1	
Aksesibilitas	• Tersedianya sarana perdagangan yang lebih standar • Terdapat jenis sarana jasa yang beragam • Didominasi Perdagangan dan jasa	5	Kepmenkimpr aswil no. 534/KPTS/M/2001
	• Tersedianya sarana perdagangan sesuai standar • Terdapat jenis sarana yang beragam • Didominasi Kantor Pemerintahan, Museum, sekolah, tempat ibadah, rumah sakit pemerintah	4	
	• Ketersediaan sarana perdagangan tidak sesuai standar • Terdapat jenis sarana yang beragam • Didominasi permukiman dan industri	3	
	• Ketersediaan sarana perdagangan tidak sesuai standar • Terdapat hanya satu jenis sarana • Didominasi lahan kosong dan lahan terbuka	2	
	• Ketersediaan sarana perdagangan tidak sesuai standar • Tidak terdapat jenis sarana perbelanjaan • Didominasi sawah dan tegalan	1	
Penggunaan Lahan	• >81 bangunan/ ha	5	SNI 03-1733-2004 Prihandoko, 2018 dengan modifikasi
	• 61-80 bangunan/ ha	4	
	• 41-60 bangunan/ ha	3	
	• 11-40 bangunan/ ha	2	
Kepadatan Bangunan	• >81 bangunan/ ha	5	Keputusan Menteri PU No.
	• 61-80 bangunan/ ha	4	
	• 41-60 bangunan/ ha	3	
	• 11-40 bangunan/ ha	2	

	• <10 bangunan/ha	1	378/KPTS/1987
Aktivitas Kegiatan	• Melayani lebih dari 300.000 penduduk	5	Mayasari, 2013
	• Menyediakan fasilitas perdagangan khusus dan <i>deptstore</i>		
	• Konsumen membeli <i>durable good</i>		
	• Melayani 100.000-300.000 penduduk	4	
	• Menyediakan perbelanjaan toserba		
	• Masih terdapat spesialisasi namun terbatas dari pasar regional		
	• Melayani kurang dari 50.000 penduduk	3	
	• Menyediakan bermacam toko dan pasar swalayan		
	• Melayani 10.000 penduduk	2	
	• Menyediakan kurang lebih 12 toko		
	• Terdiri dari beberapa toko	1	
	• Melayani 2.000 penduduk		
	• Menerima kurang lebih 20% dari total pengeluaran konsumen		
Kepadatan Penduduk	• > 5000 jiwa/km ²	5	Kepmenkimpr aswil no. 534/KPTS/M/2001
	• 1000 – 5000 jiwa/km ²	4	
	• 500 – 1000 jiwa/km ²	3	
	• 100 – 500 jiwa/km ²	2	
	• 1 – 100 jiwa/km ²	1	
Nilai Lahan	• Rp 3.240.000 – 4.000.000/m ²	5	Mayasari, 2009 Yudono, 2011 Wawancara Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Kediri, 2018
	• Rp 2.480.000 – 3.240.000/m ²	4	
	• Rp 1.720.000 – 2.480.000/m ²	3	
	• Rp 960.000 – 1.720.000/m ²	2	
	• Rp 200.000 – 960.000/m ²	1	
Ketinggian Bangunan	• 33,7 – 40 m	5	Tarigan, 2016 Permen PU No. 20/PRT/M/2011
	• 27,3 – 33,6 m	4	
	• 20,9 – 27,2 m	3	
	• 14,5 – 20,8 m	2	
	• 8 – 14,4 m	1	

Sumber: Hasil pengolahan, 2018

Parameter skoring nilai lahan didapatkan berdasarkan asumsi yang mengacu hasil wawancara primer di ATR/BPN Kabupaten Kediri untuk mengetahui harga lahan maksimal dan minimal yang bersertifikat. Hasil wawancara menunjukkan harga lahan tertinggi sebesar Rp 4.000.000/m² dan harga lahan terendah sebesar Rp 200.000/m². Berdasarkan nilai tersebut didapatkan interval dari masing-masing kelas sebesar Rp 760.000/m² dan jumlah kelas adalah 5.

Parameter dominasi penggunaan lahan dilihat berdasarkan penggunaan lahan yang mendominasi pada kawasan penelitian. Parameter skoring ketinggian bangunan didapatkan berdasarkan luas lahan keseluruhan Kawasan Simpang Lima Gumul, KDB maksimal kawasan diasumsikan sebesar 80%. Hasil dari perhitungan menunjukkan ketinggian minimal

sebesar 8 m dan ketinggian maksimal sebesar 40 m. Berdasarkan nilai tersebut didapatkan interval dari masing-masing kelas sebesar 6,4 m dan jumlah kelas adalah 5.

Dalam penilaian kesesuaian *Central Bussiness District* pada Kawasan Simpang Lima Gumul maka dibutuhkan penilaian kesesuaian kondisi eksisting lokasi penelitian. Penilaian kesesuaian *Central Bussiness District* pada Kawasan Simpang Lima Gumul dilakukan metode skoring untuk mendapat nilai kesesuaian, selanjutnya Delphi berguna untuk mengetahui bobot setiap variabel dan rekomendasi:

$$\text{Kesesuaian CBD} = \text{Skoring Kesesuaian} \times \text{Pembobotan Delphi}$$

Setelah mengetahui nilai yang didapat langkah selanjutnya adalah menentukan kelas. Kelas ditentukan dengan rumus pengurangan skor tertinggi dan terendah lalu dibagi dengan interval kelas. Penelitian ini menggunakan skala model lima dengan nilai terendah satu. Penilaian variabel didasarkan kesesuaian kondisi kawasan Simpang Lima Gumul dengan Teori *Central Bussiness District*. Semakin sesuai kondisi kawasan Simpang Lima Gumul dengan Teori *Central Bussiness District* maka semakin tinggi kelasnya dan semakin tidak sesuai dengan peraturan maka semakin rendah kelasnya. Skala model lima yang digunakan dapat menghitung kelas yang terbentuk kelas yang terbentuk sama dengan skala karena jumlah total bobot dari perhitungan Delphi adalah satu, yang berarti skor tertinggi untuk tiap kelas adalah 5 dan terendahnya 1.

$$\frac{5 - 1}{1 + 3,3 \log 16} = \frac{4}{1 + 4} = 0.8$$

Dari perhitungan dapat diketahui bahwa terdapat 5 kelas dalam menilai kesesuaian Simpang Lima Gumul sebagai *Central Bussiness District* dengan rentang sebesar 0.8. Kelas yang terbentuk merupakan data interval. Nilai yang dihitung dapat diketahui kelasnya. Berikut merupakan kriteria tingkat kepuasannya.

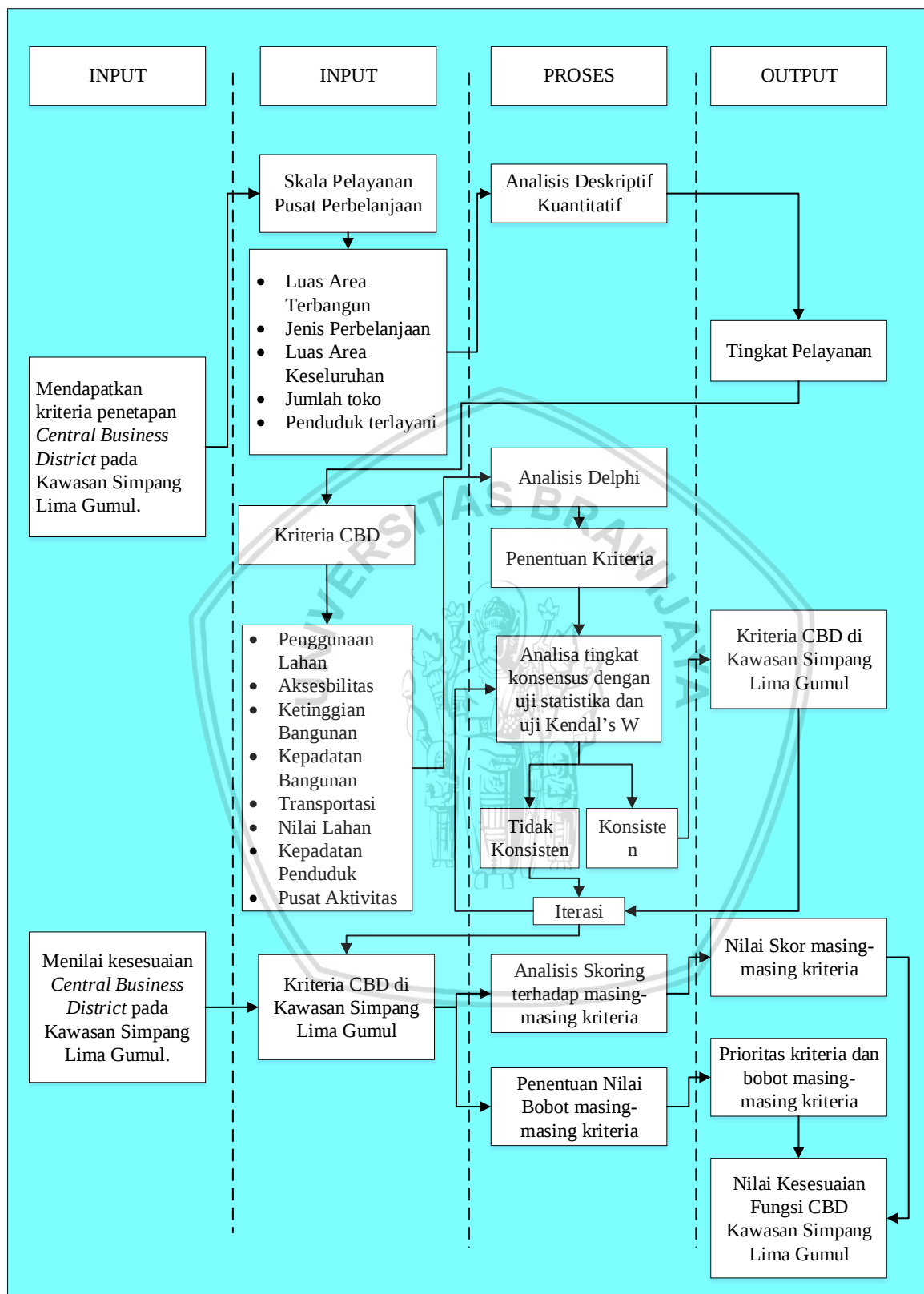
Tabel 3.9

Kriteria Nilai Kesesuaian Kelas CBD di Simpang Lima Gumul

Nilai	Kriteria
1 hingga 1.8	Rendah
1.81 hingga 2.6	Kurang
2.61 hingga 3.4	Sedang
3.41 hingga 4.2	Tinggi
4.21 hingga 5	Sangat Tinggi

Sumber: analisis, 2017

3.8 Kerangka Analisis



Gambar 3.5 Kerangka Analisis

3.9 Desain Survei

Tabel 3.10 Desain Survei Penelitian

No	Tujuan	Variabel	Sub Variabel	Data yang diperlukan	Metode Pengumpulan Data	Instansi	Metode Analisis	Output
1.	Mengetahui kriteria-penetapan Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai <i>Central Business District</i> .	Perbelanjaan	• Luas Area terbangun • Jumlah toko (unit) • Luas Area keseluruhan • Fasilitas perbelanjaan • Penduduk terlayani	• Data penduduk terlayani • Jenis fasilitas perbelanjaan • Luas lahan total • Luas lahan terbangun • Jenis Perdagangan dan Jasa • Jumlah unit toko	Survey Primer	Observasi lapangan dan wawancara	• Analisis Skala pelayanan pusat perbelanjaan	• Karakteristik Kawasan Perbelanjaan • Tingkat Pelayanan
		<i>Central Business District</i>	Penggunaan Lahan Aksesibilitas Ketinggian Bangunan Kepadatan Bangunan Transportasi Nilai Lahan Kepadatan Penduduk Pusat Aktivitas	Pendapat responden terkait penetapan kriteria <i>Central Business District</i> di Kawasan Simpang Lima Gumul dan nilai bobot prioritas kriteria.	Survey Primer - Kuisioner	• Bappeda • Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang • Dinas Perhubungan • Dinas Kebudayaan dan Pariwisata • Dinas Penanaman Modal Daerah • Ahli PWK	• Analisis Delphi	• Kriteria Central Business District konsensus • Bobot prioritas kriteria <i>Central Business District</i>
2.	Mengetahui pengimplementasian kriteria-kriteria <i>Central Business District</i>	<i>Central Business District</i>	Penggunaan Lahan	• Klasifikasi penggunaan lahan • Persentase penggunaan lahan	Survey Primer • Observasi lapangan • Wawancara	Kawasan Simpang Lima Gumul	• Analisa Skoring	• Nilai Kesesuaian Fungsi Central Business

No	Tujuan	Variabel	Sub Variabel	Data yang diperlukan	Metode Pengumpulan Data	Instansi	Metode Analisis	Output
	District pada Kawasan Simpang Lima Gumul		Aksesibilitas	• Fungsi Jalan • Panjang Jalan			• <i>Method Of Summated Ranking</i>	District Kawasan Simpang Lima Gumul
			Ketinggian Bangunan	• KLB				
			Kepadatan Bangunan	• Lahan terbangun • Lahan tak terbangun				
			Transportasi	• Tersedianya trayek ke pusat kegiatan • Rambu jalan • Marka jalan • Lampu jalan • Lebar dimensi jalan				
			Nilai Lahan	• Harga lahan NJOP				
			Kepadatan Penduduk	• Jumlah penduduk • Luas kawasan				
			Pusat Aktivitas	• Ketersediaan sarana dan prasarana • Penduduk yang terlayani • Jenis barang				

Sumber: Hasil pengolahan, 2018

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Karakteristik Kecamatan Ngasem

4.1.1 Karakteristik Wilayah

Kecamatan Ngasem merupakan kecamatan pemekaran baru di Kabupaten Kediri yang didasarkan pada penetapan Peraturan Daerah Nomor 19 Tahun 2004 akhirnya dibentuklah 3 kecamatan baru yang salah satunya adalah Kecamatan Ngasem yang merupakan pemekaran baru dari Kecamatan Gampengrejo. Disamping itu Kecamatan Ngasem merupakan bagian dari SSWP D yang merupakan wilayah pengembangan di Kabupaten Kediri, yang berpusat di Kecamatan Ngasem.

Kecamatan Ngasem merupakan kecamatan yang terletak di utara Kota Kediri, dengan luas wilayah 21,83 km² yang terdiri dari 12 desa. Batas wilayah sebelah barat Kecamatan Gampengrejo, sebelah utara Kecamatan Pagu, sebelah timur Kecamatan Gurah, dan sebelah selatan Kota Kediri. Kecamatan Ngasem memiliki 12 desa dengan 19 dusun 73 RW dan 346 RT. Dari 12 desa yang dimiliki, Desa Tugurejo merupakan desa paling luas sebesar 2,81 km² yang terdiri dari 3 dusun, terbagi menjadi 9 RW dan 35 RT, serta Desa Wonocatur merupakan desa dengan luas terkecil sebesar 1,04 km² yang terdiri dari 2 dusun, 3 RW dan 11 RT. Berikut rincian desa di Kecamatan Ngasem:

Tabel 4.1
Jumlah desa dan Klasifikasi Kecamatan Ngasem

Desa	Dusun	RW	RT	Klasifikasi
Tugurejo	3	9	35	Perkotaan
Sumberejo	2	6	21	Perkotaan
Paron	2	8	23	Perkotaan
Sukorejo	2	15	70	Perkotaan
Ngasem	-	2	27	Perkotaan
Karangrejo	3	5	49	Perkotaan
Kwadungan	-	2	13	Perkotaan
Nambaan	2	5	21	Perkotaan
Toyoresmi	2	4	15	Perkotaan
Wonocatur	2	3	11	Perkotaan
Gogorante	2	8	41	Perkotaan
Doko	2	9	53	Perkotaan

Sumber: KDA Kecamatan Ngasem 2017 dan RTRW Kab. Kediri 2011

Jumlah penduduk Kecamatan Ngasem pada tahun 2017 tercatat 66.709 jiwa yang terdiri dari 33.273 laki-laki dan 33.436 perempuan. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk pada setiap tahun berdampak dengan peningkatan kepadatan penduduk. Berikut merupakan tabel kepadatan penduduk di Kecamatan Ngasem:

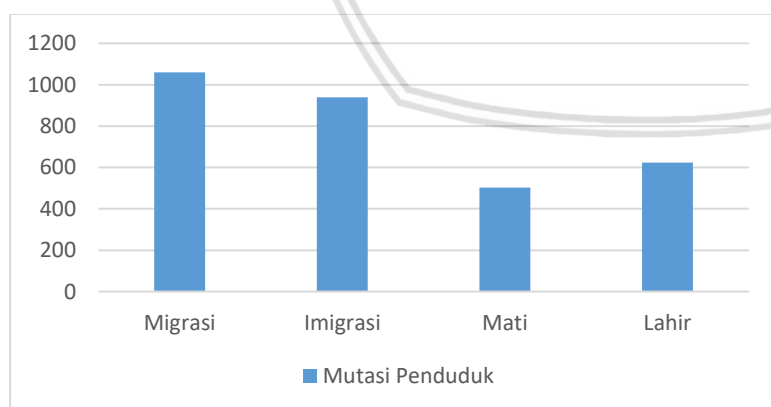
Tabel 4.2
Penduduk Kecamatan Ngasem

Desa	Luas (km ²)	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk (jiwa/km ²)
Tugurejo	2,40	6.831	2.852
Sumberejo	1,98	5.044	2.548
Paron	1,34	4.360	3.254
Sukorejo	1,89	10.778	5.703
Ngasem	1,14	3.724	3.262
Karangrejo	2,22	10.404	4.695
Kwadungan	1,17	3.252	2.774
Nambaan	1,79	4.395	2.460
Toyoresmi	1,34	2.555	1.904
Wonocatur	0,88	1.635	1.852
Gogorante	1,44	6.729	4.673
Doko	1,11	7.002	6.286
Jumlah	18,70	66.709	3.567

Sumber: KDA Kecamatan Ngasem 2017

Berdasarkan tabel tersebut diketahui bahwa Desa Tugurejo merupakan desa dengan luas wilayah terbesar di Kecamatan Ngasem dengan luas wilayah 2,40 km² yang mempunyai jumlah penduduk sebesar 6.831 jiwa, sedangkan Desa Wonocatur merupakan desa dengan luas wilayah terkecil yakni sebesar 0,88 km² yang mempunyai jumlah penduduk terkecil sebesar 1.635 jiwa. Untuk kepadatan penduduk terbesar di Kecamatan Ngasem adalah Desa Doko yang mempunyai kepadatan penduduk sebesar 6.286 jiwa/km², sedangkan kepadatan penduduk terkecil adalah Desa Wonocatur dengan 1.852 jiwa/km². Rata-rata kepadatan penduduk di Kecamatan Ngasem adalah 3.567 jiwa/km².

Perkembangan penduduk di Kecamatan Ngasem sebagian besar dipengaruhi oleh tingkat kelahiran, kematian, migrasi dan imigrasi. Berikut merupakan data mutasi kependudukan di Kecamatan Ngasem:



Gambar 4.1 Jumlah Mutasi Kependudukan Kecamatan Ngasem

Sumber: KDA Kecamatan Ngasem 2017

Berdasarkan gambar 4.1 menunjukkan bahwa jumlah penduduk pada tahun 2017 mencapai 623 jiwa, sedangkan angka kematian pada tahun 2015 mencapai 502 jiwa. Selama tahun 2017 terjadi penambahan penduduk sebesar 939 jiwa dan perpindahan penduduk sebesar 1060 jiwa.

4.1.2 Karakteristik Perdagangan

Persebaran sarana perdagangan di Kecamatan Ngasem terdiri dari 3 pasar umum yang berada di Desa Sumberjo, dan Desa Karangrejo, dan mempunyai total 846 toko/kios serta 407 restoran/warung. Berikut ini merupakan persebaran dan jumlah kios/toko dan warung/restoran yang ada di Kecamatan Ngasem:

Tabel 4.3

Jumlah perdagangan Kecamatan Ngasem

Desa	Minimarket	Toko/Kios	Restoran
Tugurejo	-	30	19
Sumberejo	3	55	41
Paron	-	22	24
Sukorejo	2	89	31
Ngasem	1	47	25
Karangrejo	2	35	22
Kwadungan	2	10	15
Nambaan	-	16	12
Toyoresmi	-	19	12
Wonocatur	-	12	8
Gogorante	1	42	18
Doko	3	107	41
Jumlah	14	484	269

Sumber: KDA Kecamatan Ngasem 2017

Berdasarkan **Tabel 4.3** Desa Doko merupakan desa yang mempunyai jumlah perdagangan terbanyak diantara desa-desa yang lain dengan jumlah minimarket sebanyak 3 unit, toko/kios sebanyak 107 unit, restoran sebanyak 41 unit dan total keseluruhan sebanyak 151 unit, sedangkan Desa Wonocatur merupakan desa yang mempunyai jumlah toko/kios dan restoran paling sedikit sebanyak 20 unit.

4.2 Karakteristik Kawasan *Central Business District* Simpang Lima Gumul

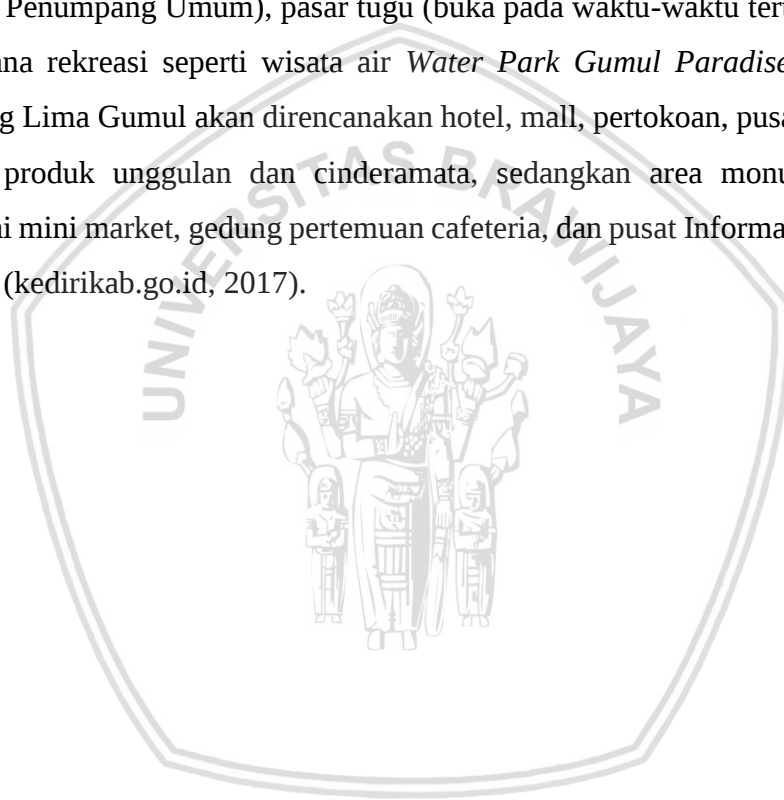
4.2.1 Karakteristik Wilayah

Kawasan Simpang Lima Gumul terletak di Desa Tugurejo, Kecamatan Ngasem, Kabupaten Kediri. Kawasan Simpang Lima Gumul berada kurang lebih ± 6 km dari Kota Kediri. Kawasan ini memiliki luas tanah sekitar 37 hektar, dengan batas wilayah sebelah utara berbatasan dengan Jl. Mesjid Lama, Desa Sumberejo, sebelah selatan berbatasan dengan Jl. Raya Tugurejo, Desa Tugurejo, sebelah barat berbatasan dengan sungai, dan sebelah timur berbatasan dengan Jl. Raya Erlangga, Desa Sumberejo.

Kawasan Simpang Lima Gumul merupakan pusat aktivitas di Kabupaten Kediri yang secara administratif merupakan bagian dari wilayah Kecamatan Ngasem. Kawasan tersebut terdapat ikon Kabupaten Kediri yang dinamakan Monumen Simpang Lima Gumul merupakan salah satu bangunan yang bentuknya menyerupai Arc de Triomphe yang berada di Paris, Perancis yang mulai dibangun tahun 2002 dan diresmikan tahun 2008. Bangunan

tersebut berada di Desa Tugurejo, Kecamatan Ngasem dan berada tepat di pusat pertemuan lima jalan menuju Kecamatan Gampengrejo, Pagu, Pare, Pesantren dan Plosoklaten, dan Kota Kediri.

Selain sebagai ikon kota, Simpang Lima Gumul merupakan sentra (pusat) ekonomi dan perdagangan baru *Central Business District* di Kabupaten Kediri yang diharapkan dapat meningkatkan perekonomian kawasan sekitar Simpang Lima Gumul secara khusus dan Kabupaten Kediri secara umum. Monumen Simpang Lima Gumul berlokasi di kawasan yang strategis dan dilengkapi dengan beragam sarana umum, seperti gedung pertemuan (*convention hall*), gedung serbaguna (*multipurpose*), Bank daerah, terminal bus antar kota dan MPU (Mobil Penumpang Umum), pasar tugu (buka pada waktu-waktu tertentu) Sabtu-Minggu dan sarana rekreasi seperti wisata air *Water Park Gumul Paradise Island*, dll. Kawasan Simpang Lima Gumul akan direncanakan hotel, mall, pertokoan, pusat grosir, dan pusat produk – produk unggulan dan cinderamata, sedangkan area monumen segera digunakan sebagai mini market, gedung pertemuan cafeteria, dan pusat Informasi Pariwisata dan Perdagangan (kedirikab.go.id, 2017).



Kawasan Simpang Lima Gumul saat ini merupakan kawasan dengan penggunaan lahan mayoritas lahan pertanian yang status kepemilikannya di bawah pemerintah Kabupaten Kediri, sehingga memungkinkan untuk pengembangan Ibukota Kabupaten Kediri, dan perseorangan. Secara lokal, Kecamatan Ngasem keberadaanya berbatasan antara Kota Kediri dan Kecamatan Gurah yang memiliki potensi daerah perdagangan. Adapun potensi kawasan, yaitu:

A. Posisi Kawasan

Simpang Lima Gumul mempunyai potensi yang amat besar untuk dikembangkan menjadi daerah pusat perdagangan, ini terkait dengan posisi dan letak Simpang Lima Gumul mempunyai akses yang bagus dengan daerah lain, seperti Kabupaten Blitar dan Kabupaten Tulungagung. Kawasan perencanaan masih berupa lahan kosong, maka untuk pengembangan kedepannya akan lebih mudah dilakukan, selain kemudahan sirkulasi dan transportasi.

B. Permukiman

Permukiman terletak menyebar di sepanjang koridor Jalan arah Kediri-Pare dan dibelakang wilayah perencanaan Jalan Arca totok kerot dengan masyarakat pekerja pabrik atau buruh. Adanya jalan raya Simpang Lima yang merupakan titik pertemuan dan jalan utama, sehingga daerah ini ramai dan sering dilalui.

C. Pendidikan

Pendidikan yang ada disekitar Simpang Lima Gumul yaitu Sekolah Dasar dan taman kanak-kanak, berada di sekitar jalan yang menuju Plosoklaten. Pendidikan banyak di daerah Kota Kediri, sehingga kawasan ini merupakan kawasan yang sering dilalui untuk aktifitas pendidikan.

D. Perkantoran

Di sekitar perencanaan terdapat kantor Dinas Perhubungan dan terminal angkutan umum, yang berada berseberangan dengan kawasan perencanaan dan terdapat kantor Bank Jatim. Kantor dan gedung bulog terdapat di sebelah Barat perencanaan yang dibatasi oleh sungai. Sedangkan kantor kabupaten berada ± 1 km sebelah Barat dari wilayah perencanaan.

E. Perdagangan

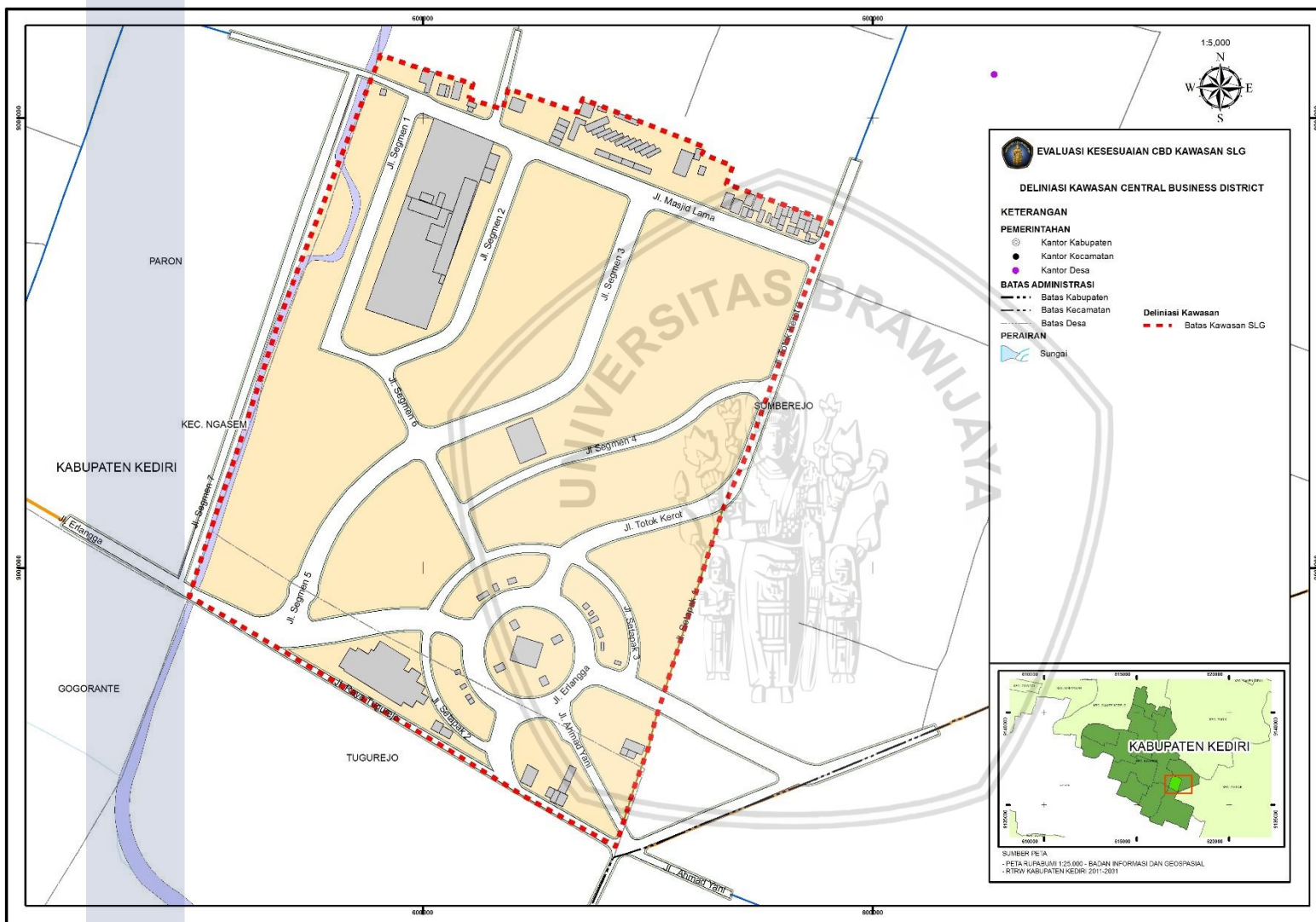
Sepanjang jalan utama didominasi oleh kegiatan perdagangan dan jasa. Fasilitas perdagangan yang ada berupa toko, kios/warung. Pasar berada ± 1 Km sebelah selatan wilayah penelitian. Usaha perdagangan dan industri rumah tangga seperti makanan, pakaian, mebel, kerajinan yang menjadi keuntungan tersendiri bagi daerah ini. Kabupaten Kediri merupakan penghasil pertanian yang hasilnya banyak diambil oleh pedagang luar kota,

seperti Surabaya, Solo, Jakarta dan lain-lain yang proses penjualannya banyak menyebar di pasar-pasar tradisional. Untuk itu diperlukan suatu wadah yang dapat mewadahi kegiatan perdagangan dan bisnis.

F. *Street Furniture*

Berupa penghijauan berada di sepanjang jalan utama. Pemasangan reklame yang terdapat di persimpangan jalan (Proliman Gumul) secara visual sudah sesuai. Penataan dan penempatan street furniture tersebut sudah terdapat papan informasi untuk pengunjung. Rambu-rambu berupa lampu traffict light terdapat pada setiap persimpangan.





Gambar 4.3 Kawasan Simpang Lima Gumul

4.2.2 Tinjauan Kebijakan

Kawasan Simpang Lima Gumul adalah kawasan yang direncanakan sebagai Pusat Bisnis regional di Kabupaten Kediri. Hal ini didasarkan dari Masterplan *Central Business District* Kawasan Simpang Lima Gumul dan penetapan RTRW Kabupaten Kediri 2011-2031. Berikut adalah kebijakan yang memuat tentang *Central Business District* Kawasan Simpang Lima Gumul:

Tabel 4.4

Tinjauan Kebijakan Kawasan Simpang Lima Gumul, Kecamatan Ngasem Berdasarkan RTRW Kabupaten Kediri 2011-2031

No	Kebijakan	Keterangan
1	Pasal 8 ayat 1 PKL di perkotaan Ngasem dan Pare	Kecamatan Ngasem merupakan PKL (Pusat Kegiatan Lokal) Kabupaten Kediri.
2	Pasal 8 ayat 2 Perkotaan Ngasem sebagai pusat pemerintahan kabupaten, pusat pengolahan hasil pertanian, pusat industri, pusat bisnis regional, pusat pelayanan kesehatan, pusat jasa pariwisata, dan pusat pendidikan tinggi.	Kecamatan Ngasem merupakan Ibukota Kabupaten Kediri dan akan direncanakan sebagai pusat kegiatan untuk wilayah disekitar Kecamatan Ngasem dengan pusat kegiatan berada pada Kawasan Simpang Lima Gumul.
3	Pasal 8 ayat 3 SSWP D terdiri dari Kecamatan Ngasem, Gampengrejo, Gurah, Pagu, Kayenkidul, dan Plosoklaten, berpusat di Kecamatan Ngasem sebagai PKL, dengan kegiatan utama yang dikembangkan meliputi perdagangan, industri, pusat pemerintahan, pemasaran/jasa, pertanian, pendidikan, dan pariwisata.	Kecamatan Ngasem sebagai pusat kegiatan di SSWP D yang merupakan PKL dengan rencana pengembangan fasilitas: - Pusat Perdagangan Skala Kabupaten, meliputi Pasar Regional, Pasar Induk/Pasar Khusus, Mall/Departmen Store, Pusat Perbelanjaan, Ruko. - Pusat Jasa Skala Kabupaten, meliputi Bank, Hotel, Show Room, Pusat Informasi, Jasa Notariat, Money Changer. - Akademi (Sekolah Kejuruan) dan Pendidikan Tinggi. - Pusat Kesehatan Skala Kabupaten, meliputi Rumah Sakit Umum kelas B, Rumah Sakit Swasta dengan Kemampuan Perawatan Khusus. - Pusat Peribadatan Kabupaten, meliputi Masjid, Islamic Centre, Gereja. Pure. - Pusat Perkantoran Kabupaten, meliputi Perkantoran Pemerintah dan Swasta. - Pusat Olahraga dan Kesenian Regional, meliputi Sport Centre, Gedung Pertunjukan - Convention Centre, Rekreasi Gumul. - Indusri Gudang Garam, Industri Kecil dan Menengah, Pergudangan Bulog.
4	Pasal 41 ayat 2 Kawasan CBD berupa pengembangan kegiatan perdagangan, jasa, dan rekreasi, berada di Simpang Lima Gumul, Kecamatan Ngasem	Ngasem akan dikembangkan sebagai central business district (CBD), sehingga pengembangan fasilitas skala kabupaten, mall/ trade centre, stadion, dan fasilitas pendukung lainnya diarahkan di kawasan ini Arahan pengembannya adalah: Kawasan Central business district (CBD), merupakan pengembangan kawasan perdagangan, jasa, dan rekreasi, yang diarahkan berada di Simpang Lima Gumul, Kecamatan Ngasem.
5	Pasal 44 ayat 1 dan 3 Kawasan strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi sebagaimana dimaksud terdiri atas kawasan pengembangan agropolitan dan kawasan pengembangan perdagangan, jasa, rekreasi.	

	Kawasan perdagangan, jasa, rekreasi sebagaimana dimaksud berupa pengembangan CBD Simpang Lima Gumul.	
--	--	--

Sumber: RTRW Kabupaten Kediri 2011-2031

Berdasarkan tinjauan kebijakan pada RTRW 2011-2031 menyatakan bahwa kebijakan tata ruang yang ada pada Kawasan Simpang Lima Gumul berupa pengembangan Kawasan *Central Business District* dengan diperkuat dari masterplan Kawasan *Central Business District* Simpang Lima Gumul.



Gambar 4.4 Desain Masterplan Kawasan Simpang Lima Gumul

Sumber: <http://www.skyscrapercity.com>, dan Bappeda Kabupaten Kediri

Gambar 4.5 Peta Kawasan Strategis Kabupaten Kediri

4.3 Pelayanan Perbelanjaan Kawasan *Central Business District* Simpang Lima Gumul

Analisis skala pelayanan merupakan analisis yang dilakukan untuk mengetahui bagaimana tingkat pelayanan suatu kawasan itu pengaruhnya untuk daerah sekitarnya. Kawasan Simpang Lima Gumul merupakan suatu kawasan yang direncanakan sebagai pusat perdagangan jasa untuk memenuhi kebutuhan ekonomi dan bisnis skala regional. Analisis skala pelayanan pusat perbelanjaan berkaitan erat dengan wilayah yang dapat dijangkau suatu kawasan pusat perbelanjaan dalam melayani kebutuhan penduduk.

4.3.1 Identifikasi Tingkat Pelayanan Perbelanjaan

Klasifikasi tingkat pelayanan pusat perbelanjaan Kawasan Simpang Lima Gumul menggunakan kriteria skala pelayanan kawasan pusat perbelanjaan. Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi skala pelayanan pusat perbelanjaan Kawasan Simpang Lima Gumul dengan mengacu karakteristik *Central Business District* yang dapat mencakup skala pelayanan regional, selain itu untuk meninjau kebijakan Kabupaten Kediri yang menetapkan Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai pusat ekonomi dan bisnis skala regional yang dapat melingkupi Kabupaten Kediri maupun Kota/Kabupaten sekitar.

A. Luas Kawasan Simpang Lima Gumul

Kawasan Simpang Lima Gumul merupakan kawasan *Central Business District* yang ada di Kabupaten Kediri dengan luas keseluruhan 37,42 ha. Pada Kawasan Simpang Lima Gumul berdiri Monumen Simpang Lima Gumul yang merupakan ikon pada kawasan ini. Berdasarkan observasi lapangan penggunaan lahan yang ada pada Kawasan Simpang Lima Gumul sebagian besar masih berupa lahan pertanian dan didominasi lahan tak terbangun. Secara rinci penggunaan lahan pusat perbelanjaan pada kawasan ini dapat diketahui dalam tabel berikut:

Tabel 4.5

Luas Lahan Perbelanjaan dan jasa

No	Klasifikasi	Nama Bangunan	Luas (m ²)
1	Perbelanjaan	Bank Daerah	1.344,09
		Gedung Conventional Hall	9.706,48
		<i>Gumul Paradise Island</i>	15.261,89
		Minimarket	767,67
		Monumen Simpang Lima Gumul	7.029,73
		Pertokoan dan Grosir	9.765,94
		Total	43.875,80
2	Lahan Keseluruhan		374.234,09

Sumber: Hasil interpretasi citra dan survey, 2017

Berdasarkan Tabel 4.5 luas lahan untuk kegiatan perbelanjaan sebesar 43875,8 m² dengan luas penggunaan lahan terbesar adalah tempat wisata *Gumul Paradise Island* sebesar 15.261,89 m², sedangkan luas terkecil adalah penggunaan lahan untuk kegiatan minimarket sebesar 767,67 m². Luas keseluruhan Kawasan Simpang Lima Gumul sebesar 374.234,09 m² atau 92,47 acre. Luas keseluruhan Kawasan Simpang Lima Gumul termasuk dalam kriteria pusat regional, karena luas lahan lebih dari 40 Acre. Sedangkan untuk penggunaan lahan pusat perbelanjaan yang memiliki luas lahan sebesar 43.875,8 m² masuk dalam kriteria pusat lingkungan, karena luasnya antara 40.000 – 100.000 m².

B. Penduduk yang terlayani

Penduduk terlayani pada dilakukan untuk mengetahui besaran pengguna yang ada di Kawasan Simpang Lima Gumul. Perhitungan jumlah pengguna didasarkan pada hasil wawancara primer dengan menanyakan jumlah pengguna pada saat *weekend* dan *weekday* kepada pengelola masing – masing pusat kegiatan yang ada di Kawasan Simpang Lima Gumul. Berbagai pengguna yang ada dalam Kawasan Simpang Lima Gumul serta sirkulasi para pengguna selama berada di kawasan tersebut dapat dilihat pada **Tabel 4.6**.

Tabel 4.6

Jumlah Pengunjung Kawasan Pusat Perbelanjaan Simpang Lima Gumul (Weekday)

Jumlah Pengunjung Kawasan Pusat Perbelanjaan Simpang Lima Gumul (Weekday)				
No	Klasifikasi	Nama Bangunan	Pengguna	Jumlah (orang)
1	Pusat Perbelanjaan	Bank Daerah	Pegawai, Nasabah	350
		Gedung Conventional Hall	Pegawai, penyewa, pengunjung	300
		Gumul Paradise Island	Pegawai, pengunjung	800
		Minimarket	Pegawai, pengunjung	230
		Monumen Simpang Lima Gumul	Pegawai, pengunjung	2.200
		Pasar Tugu	Penjual, pengunjung	700
		Pertokoan dan Grosir	Penjual, pengunjung	300
		Total		4.880

Sumber: Survey Primer 2017

Tabel 4.7

Jumlah Pengunjung Kawasan Pusat Perbelanjaan Simpang Lima Gumul (Weekend)

No	Klasifikasi	Nama Bangunan	Pengguna	Jumlah (orang)
1	Pusat Perbelanjaan	Bank Daerah	Pegawai, Nasabah	-
		Gedung Conventional Hall	Pegawai, penyewa, pengunjung	600
		Gumul Paradise Island	Pegawai, pengunjung	2200
		Minimarket	Pegawai, pengunjung	600
		Monumen Simpang Lima Gumul	Pegawai, pengunjung	5.000
		Pasar Tugu	Penjual, pengunjung	3.500
		Pertokoan dan Grosir	Penjual, pengunjung	500
		Total		12.400

Sumber: Survey primer, 2017

Berdasarkan **Tabel 4.6** jumlah pengunjung pada Kawasan Simpang Lima Gumul saat waktu *weekday* mencapai 4.880 orang dari pukul 06.00-22.00 WIB dengan jumlah terbanyak berada pada lokasi Monumen Simpang Lima Gumul sebesar 2.200 orang, yang terkecil berada pada pertokoan grosir dan Gedung Conventional Hall sebesar 300 orang. Sedangkan untuk waktu *weekend*, berdasarkan **Tabel 4.7** jumlah pengunjung mencapai 12.400 orang dari pukul 06.00-22.00 WIB, dengan jumlah terbanyak berada pada lokasi Monumen Simpang Lima Gumul sebesar 5.000 orang, dan jumlah terkecil berada pada lokasi pertokoan dan grosir dengan jumlah 500 orang. Berdasarkan kriteria pelayanan pengunjung baik waktu *weekday* ataupun *weekend* untuk kriteria ini masuk dalam kategori Pusat Lingkungan.

C. Kegiatan perbelanjaan

Kegiatan perbelanjaan pada Kawasan Simpang Lima Gumul terdapat berbagai macam kegiatan perbelanjaan baik kegiatan jasa, ataupun perdagangan. Berikut ini kegiatan perbelanjaan yang ada pada kawasan ini:

Tabel 4.8
Jenis Kegiatan dan Jumlah Kegiatan

Jenis Kegiatan dan Jumlah Kegiatan				
No	Klasifikasi	Nama Bangunan	Jenis Kegiatan	Jumlah (unit)
1	Pusat Perbelanjaan	Bank Daerah	Pelayanan jasa keuangan	1
		Gedung Conventional Hall	Pelayanan jasa hotel dan pertemuan	1
		Gumul Paradise Island	Pelayanan hiburan	7
		Minimarket	Pelayanan toko dan toserba	2
		Monumen Simpang Lima Gumul	Pelayanan perdagangan eceran	1
		Pertokoan dan Grosir	Pelayanan perdagangan eceran	30
Total				42

Sumber: Survey primer, 2017

Berdasarkan **Tabel 4.8** jenis kegiatan mayoritas pada Kawasan Simpang Lima Gumul adalah jenis kegiatan pelayanan perdagangan eceran dengan jumlah 31 unit, hal ini menunjukkan pada kriteria kegiatan perbelanjaan skala pelayanan pada Kawasan Simpang Lima Gumul masuk dalam kategori Pusat Lingkungan, sedangkan untuk jumlah unit toko atau unit perbelanjaan pada kawasan ini berjumlah total 42 unit dengan jumlah terbanyak adalah kegiatan pertokoan dan grosir berjumlah 30 unit, hal ini menunjukkan pada kriteria jumlah toko skala pelayanan pada Kawasan Simpang Lima Gumul masuk dalam kategori Pusat Kota.

Selain perbelanjaan formal, pada Kawasan Simpang Lima Gumul juga terdapat perbelanjaan nonformal yakni Pasar Tugu yang merupakan kegiatan Pedagang Kaki Lima (PKL). Kegiatan PKL ini diatur dalam RTRW Kabupaten Kediri dengan fungsi kegiatan

perdagangan dan jasa nonformal. Pasar Tugu sendiri merupakan pasar rakyat yang berada di sebelah utara tugu Simpang Lima Gumul dan merupakan program yang dikelola para pedagang paguyuban Pasar Tugu. Waktu operasi Pasar Tugu dari hari senin sampai hari sabtu dari jam 18.00 – 23.00 WIB. Pada Pasar Tugu terdapat kurang – lebih 219 pedagang yang berjualan aktif, dimana jenis dagangan makanan siap saji, non makanan dan jasa.

4.3.2 Klasifikasi Skala Pelayanan Pusat Perbelanjaan

Klasifikasi tingkat pelayanan pusat perbelanjaan merupakan bentuk pengklasifikasian dari hasil identifikasi kriteria skala pelayanan pusat perbelanjaan. Berdasarkan identifikasi tingkat pelayanan perbelanjaan didapatkan klasifikasi sebagai berikut:

Tabel 4.9

Tingkat Pelayanan Pusat Perbelanjaan Kawasan Simpang Lima Gumul

Spesifikasi	Hasil Identifikasi	Klasifikasi Skala Pelayanan	Hasil Klasifikasi
Luas Area Gross (m ²)	43.875,80 m ²	Pusat Lingkungan	Pusat Lingkungan
Total Area (Acre)	92,47 acre	Pusat Regional	
Penduduk yang dilayani	12.400 orang	Pusat Lingkungan	
Jumlah toko (unit)	42 unit	Pusat Kota	
Kegiatan perbelanjaan	Pelayanan perdagangan eceran	Pusat Lingkungan	

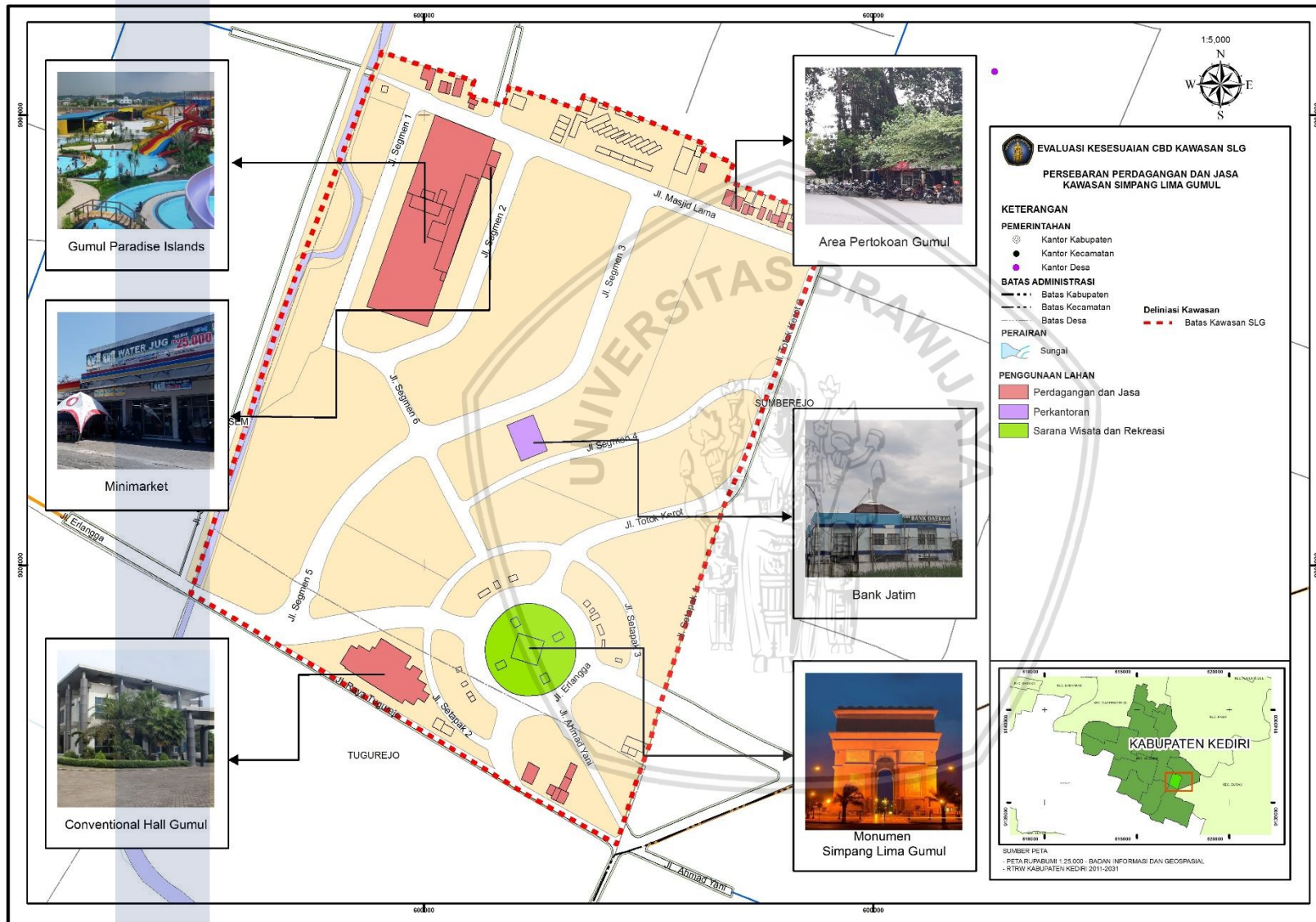
Sumber: Hasil Analisis, 2018

Berdasarkan **Tabel 4.9** hasil dari klasifikasi skala pelayanan Kawasan Simpang Lima Gumul masuk dalam kategori Pusat Lingkungan, hal ini berdasarkan hasil identifikasi masing-masing spesifikasi pusat perbelanjaan yang pada Kawasan Simpang Lima Gumul masih didominasi klasifikasi berupa pusat lingkungan dengan indikator diantaranya Luas Area Gross sebesar 43.875,80 m², penduduk yang terlayani sebesar 12.400 orang, dan jenis kegiatan perbelanjaan yang didominasi pelayanan perdagangan eceran. Indikator yang masuk pusat kota adalah jumlah toko sebesar 42 unit, sedangkan skala regional hanya indikator Luas area keseluruhan sebesar 92,47 acre. Skala pelayanan lingkungan menunjukkan bahwa kawasan Simpang Lima Gumul hanya melayani kebutuhan perbelanjaan masyarakat dalam ruang lingkup satu desa dan menyediakan perdagangan eceran.

Karakteristik perbelanjaan Kawasan Simpang Lima Gumul masuk dalam kategori pusat lingkungan, hal ini tidak sesuai dengan definisi kawasan CBD yang seharusnya adalah kawasan dengan kegiatan bisnis skala regional, disamping itu juga tidak sesuai dengan tinjauan kebijakan RTRW Kabupaten Kediri tahun 2011-2031 yang direncanakan sebagai pusat kegiatan skala Kabupaten dan pusat kegiatan bisnis skala regional. Maka dengan

karakteristik tersebut menjadi dasar pertimbangan untuk mengidentifikasi lebih lanjut bagaimana *Central Business District* Kawasan Simpang Lima Gumul pada saat ini.

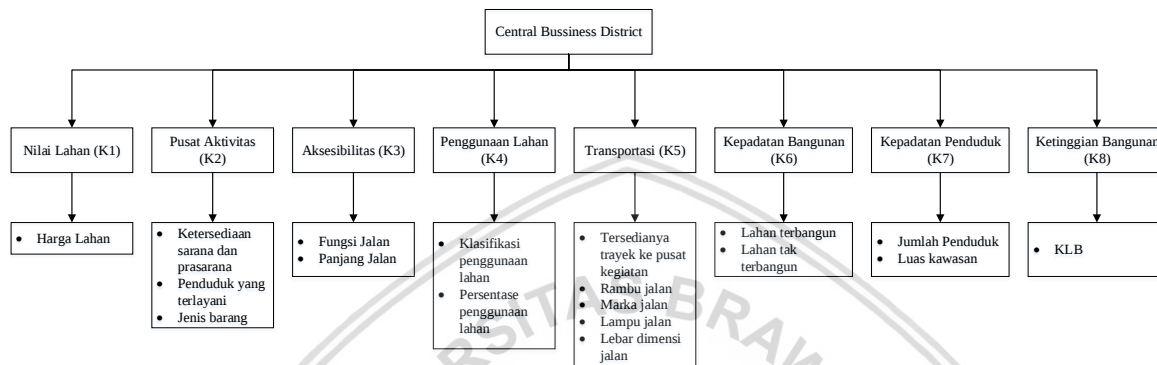




Gambar 4.6 Persebaran Pusat Perbelanjaan Kawaan Simpang Lima Gumul

4.4 Kriteria *Central Business District* pada Kawasan Simpang Lima Gumul

Penentuan kriteria *Central Business District* pada Kawasan Simpang Lima Gumul dilakukan dengan melakukan survei dengan pembagian kuisioner kepada responden yang telah ditentukan. Metode yang akan digunakan adalah metode Analisa Delphi yang dalam metode ini akan dilakukan beberapa langkah iterasi yang terbagi menjadi tiga tahap, diantaranya:



Gambar 4.7 Kriteria *Central Business District*

A. Kuisioner Tahap 1

Pada kuisioner tahap 1 ini akan dilakukan iterasi awal dengan kuisioner terbuka, dimana responden memberikan garis besar alasan dan pendapatnya untuk menentukan kriteria yang menjadi dasar teori penetapan *Central Business District* Kawasan Simpang Lima Gumul.

B. Kuisioner Tahap 2

Pada kuisioner tahap 2 akan dilakukan iterasi untuk menilai persetujuan masing-masing kriteria dari para responden dengan menggunakan skala likert 1-5. Dilanjutkan penilaian uji statistik dan dengan memperhatikan pula nilai konsensus dari iterasi tahap 2. Jika memenuhi maka proses kuisioner akan dilanjutkan pada tahap ke-3, namun jika belum memenuhi persyaratan seperti dijelaskan pada Sub Bab 3.7.2 tentang metode analisis Delphi, maka iterasi akan diputar kembali untuk menindaklanjuti hasil sebelumnya yang belum signifikan.

C. Kuisioner Tahap 3

Pada kuisioner tahap 3 merupakan kuisioner tahap terakhir. Kuisioner ini bertujuan untuk mendapatkan bobot masing-masing kriteria yang telah konsensus.

4.4.1 Kuisioner Tahap 1

Pada tahap pertama metode analisis Delphi dilakukan proses iterasi dengan kuisioner terbuka. Dalam tahap awal ini responden akan diminta memilih kriteria berdasarkan teori *Central Business District* yang menjadi bahan pertimbangan penetapan *Central Business District* Simpang Lima Gumul dengan menyebutkan alasan pemilihan kriteria tersebut. Berikut ini hasil pemilihan kriteria masing-masing responden:

1. Responden 1 (Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang)

Tabel 4.10

Tanggapan Responden 1

Dinas	Jabatan	Kriteria Terpilih	Alasan
Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang	Kasie Bidang Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang	Aksesibilitas Aktivitas	Persimpangan lima di Simpang Lima Gumul merupakan akses penghubung antar daerah. Wilayahnya dekat dengan Kota Kediri, sehingga lebih berpengaruh terhadap perkembangan kota Daerah Simpang Lima Gumul berada dalam kawasan pusat pemerintahan

Sumber: Survey Primer, 2017

2. Responden 2 (Dinas Perhubungan)

Tabel 4.11

Tanggapan Responden 2

Dinas	Jabatan	Kriteria Terpilih	Alasan
Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang	Kasie Bidang Pengembangan Transportasi Perhubungan Dinas Perhubungan	Sistem Aktivitas Aksesibilitas Transportasi	Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai kawasan untuk berkumpul antar masyarakat di Kabupaten Kediri dan daerah lain SLG sebagai tempat pergerakan antar kecamatan dan bahkan antar kota/kabupaten ada terminal angkutan umum, mempunyai fungsi jalan arteri

Sumber: Survey Primer, 2017

3. Responden 3 (Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah)

Tabel 4.12

Tanggapan Responden 3

Dinas	Jabatan	Kriteria Terpilih	Alasan
Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah	Staff ahli Bidang IPW Bappeda	Transportasi Aksesibilitas Aktivitas	Sebagai pusat pergerakan dan ketersediaan angkutan umum antar daerah, serta ada terminal angkutan umum merupakan persimpangan yang menghubungkan antar daerah. Berada di ibukota Kabupaten yang merupakan pusat pemerintahan.

Sumber: Survey Primer, 2017

4. Responden 4 (Dinas Penanaman Modal Daerah)

Tabel 4.13

Tanggapan Responden 4

Dinas	Jabatan	Kriteria Terpilih	Alasan
Dinas Penanaman Modal Daerah	Staff bidang Pengembangan dan Penanaman Modal Dinas Penanaman Modal	Penggunaan Lahan	Kawasan Simpang Lima Gumul akan direncanakan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Kediri, otomatis penggunaan lahan merupakan lahan komersil.
		Aktivitas	Sebagai tempat masyarakat berkumpul dan beraktivitas di Kawasan Simpang Lima Gumul
		Aksesibilitas	Sebagai pusat aktivitas Simpang Lima Gumul direncanakan mempunyai aksesibilitas yang baik
		Transportasi	Direncanakan sebagai tempat pusat pergerakan di Kabupaten Kediri.

Sumber: Survey Primer, 2017

5. Responden 5 (Dinas Kebudayaan dan Pariwisata)

Tabel 4.14

Tanggapan Responden 5

Dinas	Jabatan	Kriteria Terpilih	Alasan
Dinas Kebudayaan dan Pariwisata	Kasie Objek dan Daya Tarik Wisata Dinas Kebudayaan dan Pariwisata	Sistem Aktivitas	Berada di ibukota Kabupaten yang merupakan pusat pemerintahan.
		Aksesibilitas	Simpang Lima Gumul sebagai tempat pergerakan antar kecamatan dan bahkan antar kota/kabupaten
		Penggunaan Lahan	Penggunaan lahan direncanakan sebagian besar merupakan lahan komersil perdagangan dan jasa.

Sumber: Survey Primer, 2017

6. Responden 6 (Ahli Tata Ruang 1)

Tabel 4.15

Tanggapan Responden 6

Dinas	Jabatan	Kriteria Terpilih	Alasan
Ahli Tata Ruang 1	Ketua Prodi S1 Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota FT-UB	Kepadatan Bangunan	Perkembangan Penggunaan Lahan bisa berdampak pada perkembangan kepadatan bangunan
		Penggunaan Lahan	Lahan pada Kawasan Simpang Lima Gumul yang sebagian besar lahan tak terbangun menjadi potensi untuk dikembangkan lebih mudah
		Aktivitas	Aktivitas kegiatan bisa menjadi kriteria yang kuat ketika kawasan <i>Central Business District</i> ditetapkan
		Aksesibilitas	Pada Kawasan Simpang Lima Gumul merupakan persimpangan utama menuju pusat-pusat kegiatan di daerah lain baik dalam Kabupaten Kediri ataupun kota/kabupaten lain.

Sumber: Survey Primer, 2017

7. Responden 7 (Ahli Tata Ruang 2)

Tabel 4.16

Tanggapan Responden 7

Dinas	Jabatan	Kriteria Terpilih	Alasan
Ahli Tata Ruang 2	Dosen S1 Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota FT-UB	Aktivitas	Kegiatan <i>Central Business District</i> akan berpengaruh pada perkembangan aktivitas baru dalam kegiatan perdagangan dan jasa
		Aksesibilitas	Aksesibilitas pada Kawasan Simpang Lima Gumul merupakan komponen utama atau ciri khas, karena merupakan persimpangan lima dan penghubung antar wilayah.
		Kepadatan Bangunan	Kepadatan bangunan menjadi dampak dari perkembangan <i>Central Business District</i>

Sumber: Survey Primer, 2017

Berdasarkan tanggapan diatas selanjutnya akan dilakukan tabulasi keseluruhan kriteria yang telah dipilih masing-masing responden. Dari tanggapan tersebut didapatkan 5 kriteria awal yang menjadi dasar pertimbangan *Central Business District* Kawasan Simpang Lima Gumul. Berikut ini rincian kriteria yang telah disepakati pada kuisioner tahap 1:

Tabel 4.17

Keseluruhan Pemilihan Kriteria

No.	Kriteria Terpilih	Jumlah Pemilih
1	Aktivitas	7
2	Transportasi	3
3	Aksesibilitas	7
4	Penggunaan Lahan	3
5	Kepadatan Bangunan	2

Sumber: Survey Primer, 2017

Hasil pengumpulan kriteria, didapatkan bahwa kriteria yang menjadi dasar penetapan CBD Kawasan Simpang Lima Gumul, menurut ke-7 responden diantaranya aktivitas kegiatan dan aksesibilitas berjumlah 7 responden, dan kriteria yang pemilihnya paling sedikit adalah kriteria kepadatan bangunan. Selanjutnya dilakukan proses iterasi tahap 2.

4.4.2 Kuisioner Tahap 2

Berdasarkan pengumpulan data kuisioner tahap 2 dengan menggunakan skala likert 1-5 untuk menentukan persetujuan ke-5 kriteria yang telah terpilih pada iterasi tahap 1. Persetujuan kriteria didapatkan hasil sebagai berikut:

Tabel 4.18

Keseluruhan Kuisioner Pemilihan Kriteria

Kriteria	Responden						
	1	2	3	4	5	6	7
Aktivitas	4	4	4	5	5	5	4
Aksesibilitas	4	4	4	4	4	4	3
Kepadatan Bangunan	4	4	3	4	3	4	3

Kriteria	Responden						
	1	2	3	4	5	6	7
Transportasi	3	4	4	3	4	4	3
Penggunaan Lahan	4	4	5	5	4	5	4

Sumber: Survey Primer, 2017

Berdasarkan tabel tersebut menunjukkan nilai 5 berarti sangat setuju, 4 berarti setuju, dan 3 berarti netral. Hasil dari penyebaran kuisioner tahap 2 menunjukkan bahwa kriteria aktivitas dan penggunaan lahan memiliki nilai tertinggi dengan nilai 5 artinya sangat setuju yang berjumlah 3 untuk kedua kriteria dan nilai 4 artinya setuju yang berjumlah 4 untuk kedua kriteria. Untuk mengetahui tingkat consensus pada ke-5 kriteria tersebut maka akan dilakukan uji statistic deskriptif.

Berdasarkan Tabel 4.18 dilakukan pengelompokan data berdasarkan kesamaan masing-masing kriteria, kemudian dari data diatas akan dilakukan pengolahan data dengan menggunakan aplikasi IBM SPSS Statistics 24, didapatkan hasil sebagai berikut:

Tabel 4.19

Perhitungan Hasil Kuisioner Delphi Tahap 2

Kriteria	N	Mean	Median	Minimal	Maksimum	IQR	Standart Deviasi
Aktivitas	7	4.42	4	4	5	1.0	0.535
Aksesibilitas	7	3.85	4	3	4	0.0	0.378
Kepadatan Bangunan	7	3.57	4	3	4	1.0	0.535
Transportasi	7	3.57	4	3	4	1.0	0.535
Penggunaan Lahan	7	4.42	4	4	5	1.0	0.535
Ambang Batas Median	3.25						
Ambang Batas IQR	≤ 1						
Ambang Batas SD	≤ 1						

Sumber: Survey Primer, 2017

Berdasarkan **Tabel 4.19** menunjukkan kriteria Aktivitas nilai mean sebesar 4,42, nilai median 4-5 dengan nilai tersebut median memenuhi syarat ambang batas, untuk *Interquartile range* (IQR) sebesar 1, dan standart deviasi 0,535 hal tersebut menunjukkan bahwa IQR dan standart deviasi memenuhi syarat ambang batas.

Kriteria Aksesibilitas nilai mean sebesar 3,85, nilai median 4 dengan nilai tersebut median memenuhi syarat ambang batas, untuk *Interquartile range* (IQR) sebesar 0, dan standart deviasi 0,378 hal tersebut menunjukkan bahwa IQR dan standart deviasi memenuhi syarat ambang batas. Kriteria Kepadatan Bangunan nilai mean sebesar 3.57, nilai median 4 dengan nilai tersebut median memenuhi syarat ambang batas, untuk *Interquartile range* (IQR) sebesar 1, dan standart deviasi 0,535 hal tersebut menunjukkan bahwa IQR dan standart deviasi memenuhi syarat ambang batas. Kriteria Transportasi nilai mean sebesar 3.57, nilai median 4 dengan nilai tersebut median memenuhi syarat ambang batas, untuk *Interquartile range* (IQR) sebesar 1, dan standart deviasi 0,535 hal tersebut menunjukkan bahwa IQR dan standart deviasi memenuhi syarat ambang batas. Kriteria

Penggunaan Lahan nilai mean sebesar 4,42, nilai median 4-5 dengan nilai tersebut median memenuhi syarat ambang batas, untuk *Interquartile range* (IQR) sebesar 1, dan standart deviasi 0,535 hal tersebut menunjukkan bahwa IQR dan standart deviasi memenuhi syarat ambang batas.

Berdasarkan data statistik **Tabel 4.19**, kelima kriteria memenuhi persyaratan ambang batas dan kelima kriteria diatas dinyatakan konsensus pada tahap uji statistic deskriptif, selanjutnya akan dilakukan uji statistik Kendall's dengan menggunakan SPSS. Seperti dijelaskan pada **Sub Bab 3.7.2** syarat konsensus pada Uji Kendall's diharuskan nilai Kendall's $W \geq 0,5$ dan memiliki signifikansi $\leq 0,5$. Berikut ini hasil uji statistic Kendall's:

Tabel 4.20

Uji Statistik Kendall's

Test Statistics	
N	7
Kendall's Wa	0.552
Asymp. Sig.	0.004
a. Kendall's Coefficient of Concordance	

Sumber: Survey Primer, 2017

Berdasarkan hasil uji statistik nilai Kendall's W sebesar 0,552 bahwa Koefisien konkordansi Kendall W untuk kesepakatan kelompok menunjukkan nilai yang tinggi ($W = 0,522$ dapat disimpulkan nilai tersebut memiliki konsensus yang baik mengenai tanggapan dalam putaran. Juga, koefisien signifikansi yang dihitung untuk menilai stabilitas pendapat pakar di antara putaran menunjukkan korelasi positif yang kuat pada tingkat signifikansi $0,004 < 0,05$, hal ini menunjukkan tingkat stabilitas yang tinggi dalam pendapat para ahli dalam penelitian ini. Dengan demikian berdasarkan uji signifikansi dan uji Kendall's W tahap 2 pada metode Delphi ini memenuhi konsensus dan dapat dilanjutkan ke tahap selanjutnya.

Tabel 4.21

Hasil Pemilihan Kriteria Tahap 2

Kriteria	Kesimpulan
Aktivitas	Konsensus
Penggunaan Lahan	Konsensus
Aksesibilitas	Konsensus
Transportasi	Konsensus
Kepadatan Bangunan	Konsensus

Sumber: Survey Primer, 2017

4.4.3 Kuisisioner Tahap 3

Hasil dari Putaran 2 disampaikan ke semua responden dan kemudian responden diminta memberikan bobot untuk 5 (lima) kriteria dengan hasil sebagai berikut:

Tabel 4.22
Hasil Kuisioner Pembobotan Kriteria

Kriteria	Responden							Mean	Bobot
	1	2	3	4	5	6	7		
Aktivitas	10%	10%	25%	20%	20%	20%	24%	18.42%	0,184
Aksesibilitas	50%	25%	20%	30%	20%	15%	21%	25.85%	0,260
Kepadatan Bangunan	10%	20%	15%	10%	15%	20%	10%	14.28%	0,142
Transportasi	20%	25%	15%	20%	25%	15%	18%	19.71%	0,197
Penggunaan Lahan	10%	20%	25%	20%	20%	30%	27%	21.71%	0,217
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100,00%	1

Sumber: Survey Primer, 2017

Berdasarkan **Tabel 4.22** nilai presentase diturunkan menjadi bilangan desimal, dari tabel tersebut didapatkan nilai kriteria utama dalam kriteria CBD Kawasan Simpang Lima Gumul adalah Aksesibilitas dengan nilai bobot sebesar 0,260, selanjutnya kriteria Penggunaan Lahan dengan nilai bobot 0,217, selanjutnya kriteria Transportasi dengan nilai bobot 0,197, selanjutnya kriteria Aktivitas dengan nilai bobot 0,184, dan terendah kriteria Kepadatan Bangunan dengan nilai bobot 0,142. Dari hasil penentuan bobot diatas dapat diketahui kriteria prioritas adalah Aksesibilitas, Penggunaan Lahan, Transportasi, Aktivitas, dan Kepadatan Bangunan. Selanjutnya berdasarkan nilai bobot masing-masing kriteria pada tabel diatas akan dijadikan sebagai faktor perkalian untuk menentukan tingkat kesesuaian CBD Kawasan Simpang Lima Gumul.

4.5 Identifikasi Kesesuaian Eksisting Kawasan Simpang Lima Gumul

4.5.1 Transportasi

Kawasan Simpang Lima Gumul secara umum merupakan salah satu pusat tarikan di Kabupaten Kediri didasarkan pada fungsi Kawasan Simpang Lima Gumul yang merupakan fungsi PKL Kabupaten Kediri dan merupakan kawasan yang direncanakan sebagai *Central Business District* Kabupaten Kediri. Secara khusus merupakan pusat tarikan Kecamatan Ngasem yang merupakan pusat ibukota kecamatan (Tatralok, 2010). Berdasarkan hal tersebut Simpang Lima Gumul merupakan pusat pergerakan di Kabupaten Kediri yang ditandai dengan:

A. Transportasi Umum

Layanan angkutan penumpang yang ada saat ini yang melayani Kabupaten Kediri terdiri dari AKAP (Angkutan Kota Antar Provinsi) dan AKDP (Angkutan Kota Dalam Provinsi), angkutan lintas batas dan angkutan kota/angkutan desa. Jenis kendaraan yang digunakan untuk layanan AKAP dan AKDP adalah bus besar dan bus sedang. Untuk angkutan lintas batas menggunakan Mitsubishi Bison dan bus mini, sedangkan untuk

angkutan kota/angkutan desa menggunakan mobil Colt dan Suzuki Carry. Angkutan provinsi yang melalui Kawasan Simpang Lima Gumul hanya trayek AKDP yang meliputi jurusan Kediri – Tulungagung – Trenggalek, Trenggalek - Tulungagung – Kediri – Surabaya, Tulungagung – Kediri – Pare – Surabaya, Nganjuk – Kediri – Blitar dan Kediri – Pare – Malang. Untuk lintas batas, trayek yang ada meliputi : Nganjuk – Kediri, Warujayang – Kediri, Blitar – Kediri, Kertosono – Kediri dan Kediri – Pare – Jombang, Kediri – Kras, Kediri Pesantren – Wates, dll. Layanan angkutan penumpang di Kabupaten Kediri dijelaskan pada **Tabel 4.23**, **Tabel 4.24**, dan **Tabel 4.25**.

Kawasan Simpang Lima Gumul terdapat 3 jenis angkutan kota yang melewati kawasan ini. Angkutan tersebut disamping menghubungkan antara kecamatan satu dengan lainnya, namun juga angkutan yang menuju ke Kawasan Simpang Lima Gumul yang berasal dari Kecamatan sekitar dan bahkan Kota Kediri. Berikut tabel rute angkutan umum yang melayani Kawasan Simpang Lima Gumul:

Tabel 4.23

Rute Angkutan Umum yang Melayani Kawasan Simpang Lima Gumul

No.	Kode Trayek	Trayek	Jurusan (Berdasarkan Kecamatan)
1	L	Kediri Kota - Ngasem	Kota Kediri, Kecamatan Ngasem
2	P	Kediri Kota - Pare	Kota Kediri, Kecamatan Ngasem, Kecamatan Gurah, Kecamatan Pare
3	A	Wates - Kediri	Kecamatan Wates, Kecamatan Plosoklaten, Kecamatan Gurah, Kecamatan Ngasem, Kota Kediri

Sumber: Tatralok Kabupaten Kediri, 2010

Kawasan Simpang Lima Gumul dilalui oleh 3 jenis angkutan umum yang beroperasi di Kabupaten Kediri. Trayek angkutan umum L merupakan angkutan umum yang menghubungkan Kota Kediri dan Kecamatan Ngasem secara umum, dan trayek ini melayani Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai simpul pergerakan di Kecamatan Ngasem. Selain itu juga dilalui oleh trayek P yang menghubungkan Kota Kediri dengan Kecamatan Pare, pada trayek ini jalur angkutan umum juga melayani Kawasan Simpang Lima Gumul, dan Trayek A merupakan trayek yang menghubungkan antara Kecamatan Wates dengan Kota Kediri, pada trayek ini pergerakan juga melayani Kawasan Simpang Lima Gumul yang merupakan simpul utama pergerakan di Kabupaten Kediri.

Selain rute angkutan angkutan, Kawasan Simpang Lima Gumul juga dilewati oleh angkutan lintas kota/kabupaten yang terdekat, diantaranya menuju Kabupaten Jombang, dan Kabupaten Malang. Berikut jalur yang melalui Kawasan Simpang Lima Gumul:

Tabel 4.24

Layanan Angkutan Lintas Batas Kawasan Simpang Lima Gumul

Jurusan	Rute yang dilewati (berdasarkan Kecamatan)
Kediri-Pare-Jombang	Kota Kediri, Kecamatan Ngasem, Kecamatan Gurah, Kecamatan Pare, Kecamatan Badas, Jombang
Jombang-Pare-Kediri	Jombang, Kecamatan Badas, Kecamatan Pare, Kecamatan Gurah, Kecamatan Ngasem, Kota Kediri
Kediri-Pare-Kandangan- -Malang	Kota Kediri, Kecamatan Ngasem, Kecamatan Gurah, Kecamatan Pare, Kecamatan Kepung, Kecamatan Kandangan, Kabupaten Malang, Kota Batu, Kota Malang
Malang-Kandangan-Pare-Kediri	Kota Malang, Kota Batu, Kabupaten Malang, Kecamatan Kandangan, Kecamatan Kepung, Kecamatan Pare, Kecamatan Gurah, Kecamatan Ngasem, Kota Kediri

Sumber: Tatralok 2010

Angkutan lintas batas yang melewati Kawasan Simpang Lima Gumul diantaranya angkutan menuju Kabupaten Jombang dan sebaliknya dari Kabupaten Jombang kembali ke Kota Kediri, selain itu terdapat pula angkutan lintas batas yang menuju Kabupaten Malang, Kota Batu, dan Kota Malang, begitupula menuju arah sebaliknya.

Angkutan bus yang melayani Kawasan Simpang Lima Gumul dilewati oleh bus antar kota dalam provinsi (AKDP). Bus kota yang melintasi diantaranya menuju Malang, Surabaya dan Jombang. Berikut jalur yang melalui Kawasan Simpang Lima Gumul:

Tabel 4.25

Layanan Bus AKDP Kawasan Simpang Lima Gumul

Jurusan	Rute yang dilewati (berdasarkan Kecamatan)
Kediri – Pare – Jombang – Surabaya	Kota Kediri, Kecamatan Ngasem, Kecamatan Gurah, Kecamatan Pare, Kecamatan Kandangan.
Kediri – Pare – Malang	Kota Kediri, Kecamatan Ngasem, Kecamatan Gurah, Kecamatan Pare, Kecamatan Kandangan, Kabupaten Malang, Kota Batu, Kota Malang

Sumber: Tatralok 2010

Bus AKDP yang melewati Kawasan Simpang Lima Gumul diantaranya menuju Kabupaten Jombang, Kota Surabaya, Kabupaten Tulungagung, Kabupaten Trenggalek. Selain itu terdapat pula bus AKDP yang menuju Kota Malang, dari arah Kabupaten Blitar menuju Kota Surabaya dan sebaliknya.

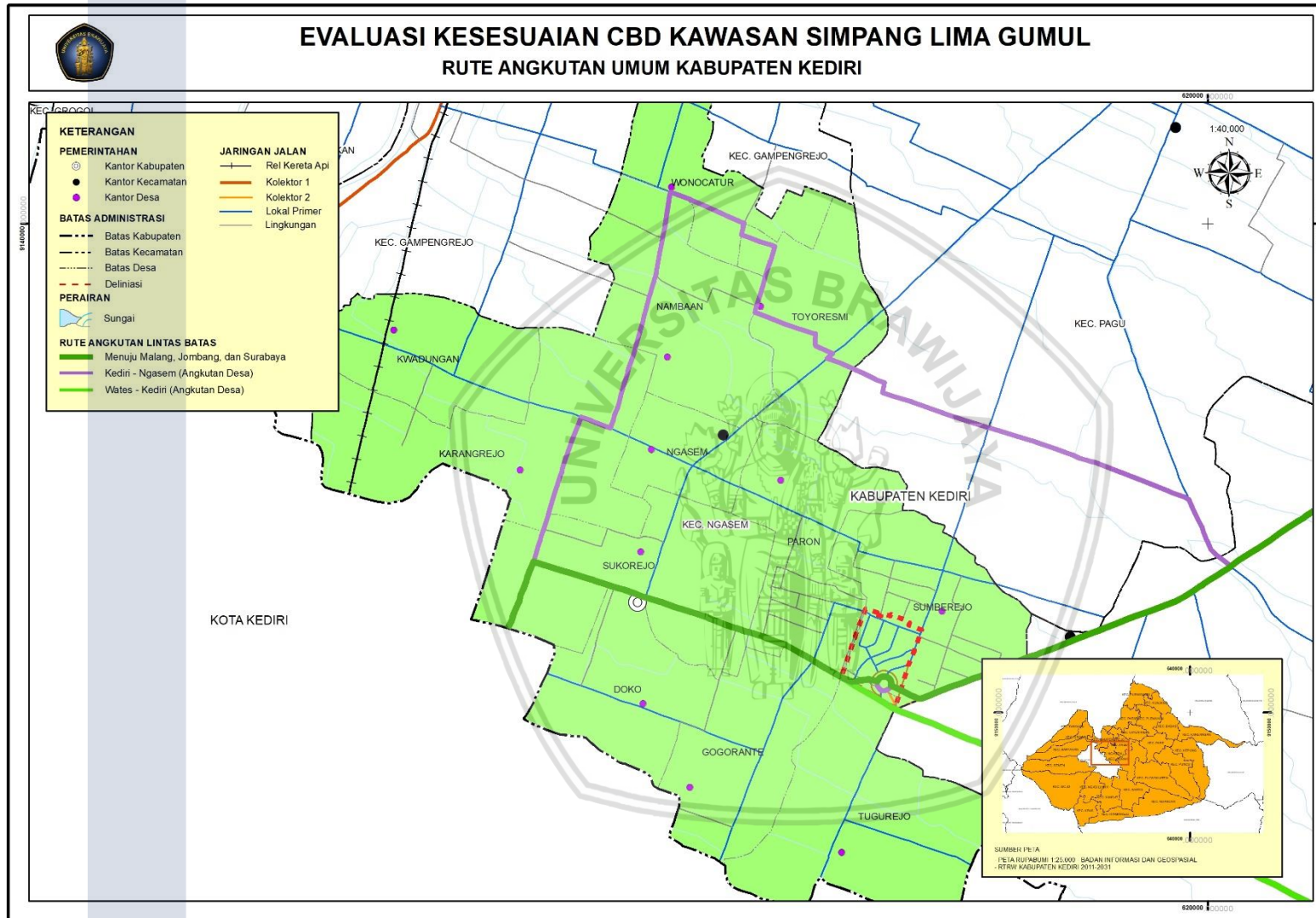
Keberadaan angkutan kota moda transportasi lainnya yang melayani angkutan umum menuju dan berada di Kawasan Simpang Lima Gumul adalah ojek. Bentuk moda ojek yaitu sepeda motor yang berupa kendaraan bermotor roda dua mempunyai keunggulan dalam melewati keterbatasan pada angkutan kota. Ojek mempunyai kemampuan kecepatan yang setara dengan kemampuan mobil penumpang. Ojek juga memiliki keunggulan dalam melewati berbagai jenis medan. Keunggulan melewati berbagai jenis medan dibuktikan dengan kemampuan ojek dalam melewati kondisi medan yang tidak mudah dilalui kendaraan lain, seperti lebar jalan yang sempit, kondisi perkerasan jalan yang rusak serta tanjakan dan turunan jalan yang curam.

Keberadaan ojek pada Kabupaten Kediri ini tidak terlihat dikarenakan tidak terdapat sarana pangkalan ojek, namun ojek biasanya digunakan oleh perusahaan jasa ojek menuju Kawasan Simpang Lima Gumul yang biasanya terlihat di sekitar sarana terminal bus dan sekitar monument Simpang Lima Gumul. Seiring berkembangnya teknologi ojek online di Kabupaten Kediri juga menjadi salah satu penunjang mobilitas masyarakat tidak terkecuali untuk Kawasan Simpang Lima Gumul.

Layanan Angkutan Penumpang di Kabupaten Kediri untuk AKDP dan Lintas Batas sudah dapat dilayani dengan baik. Layanan angkutan penumpang antar pusat kecamatan masih banyak yang belum dilayani dengan baik. Gambaran layanan angkutan penumpang dipresentasikan pada **Gambar 4.8**.



Gambar 4.8 Gambaran Angkutan Penumpang Kawasan Simpang Lima Gumul



Gambar 4.9 Rute Angkutan Umum Kawasan Simping Lima Gumul

B. Jaringan Jalan

Jaringan jalan merupakan prasarana utama penunjang kegiatan mobilitas masyarakat di sekitar Kawasan Simpang Lima Gumul, baik digunakan untuk akses menuju kecamatan lain ataupun untuk menuju Kawasan Simpang Lima Gumul. Pola jaringan jalan didominasi pola grid sehingga memudahkan aksesibilitas pengguna jalan dengan banyak pilihan dan berbentuk blok-blok besar dengan empat persegi Panjang. Pada Kawasan Simpang Lima Gumul memiliki 3 jenis hierarki jalan:

1. Jaringan jalan kolektor 2, menghubungkan Kabupaten Kediri dengan Kota Kediri, Kabupaten Tulungagung, Kabupaten Blitar, Kabupaten Malang, dan Kabupaten Jombang. Selain itu menghubungkan antar kecamatan, diantaranya Kecamatan Gurah, Kecamatan Pare, Kecamatan Plosoklaten, dan Kecamatan Wates.
2. Jaringan Jalan Lokal Primer, yang menghubungkan antar pusat-pusat kecamatan selain melalui jaringan jalan kolektor primer.
3. Jaringan Jalan Lingkungan Sekunder, yang menghubungkan antar pusat kegiatan dan antar desa dalam lingkup kecamatan.

Berdasarkan hasil survey jumlah ruas jalan di Kawasan Simpang Lima Gumul sebanyak 12 ruas jalan yang terbagi atas jenis hierarki jalan yaitu jalan kolektor 2, lokal primer, dan lingkungan sekunder. Jaringan jalan kolektor 2 merupakan ruas yang paling penting karena menghubungkan antar kota/kabupaten yang terdiri Jl. Erlangga 1, Jl. Selain hierarki pada jaringan jalan terdapat dimensi jalan dan Panjang segmen setiap ruas jalan. Berikut ruas jalan yang ada pada Kawasan Simpang Lima Gumul:

Tabel 4.26

Jaringan Jalan Kawasan Simpang Lima Gumul

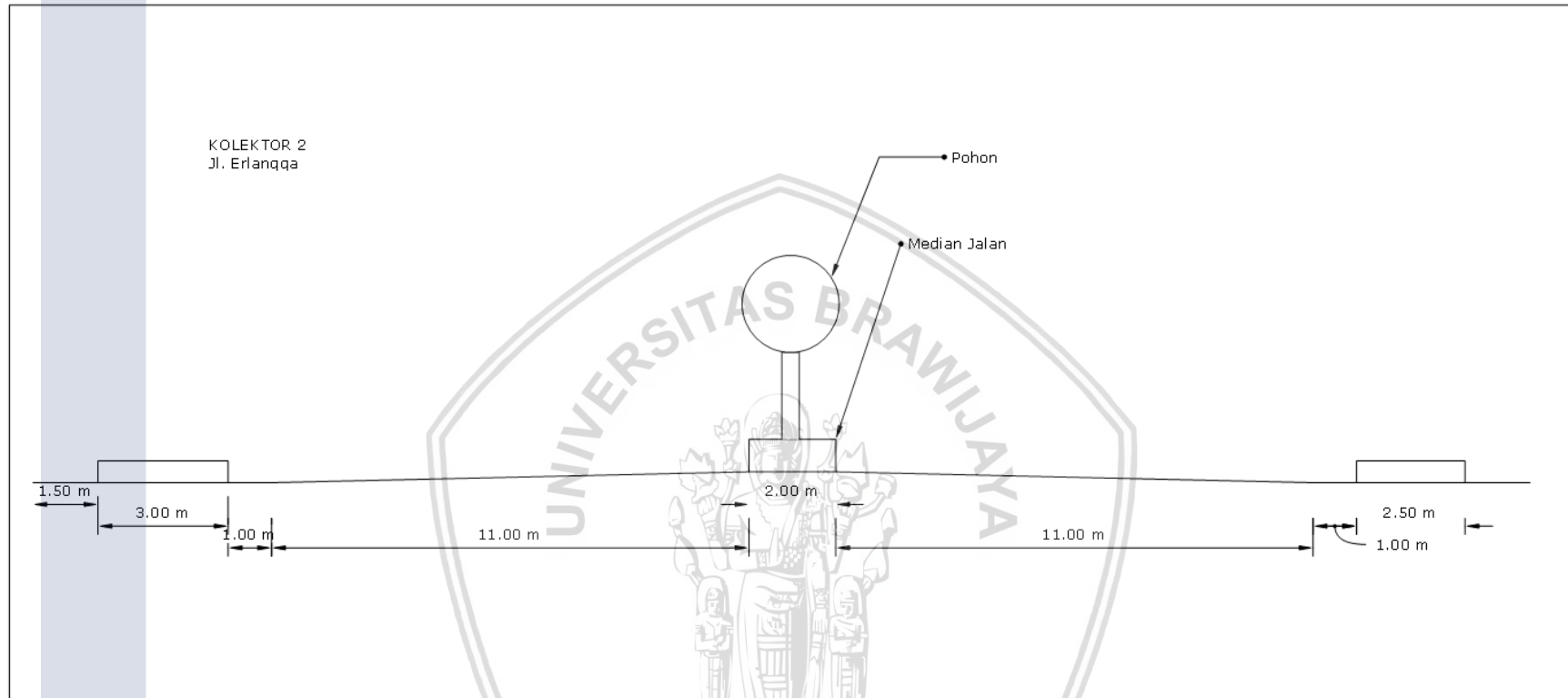
Hierarki Jalan	Nama Jalan	Dimensi (m)			Panjang (m)
		Rumaja(m)	Rumija(m)	Ruwasja(m)	
Kolektor 2	Jl. Erlangga	24	30	40	1029.22
	Jl. Ahmad Yani	8	11	11	189.29
	Jl. Raya Tugurejo	9	14	25	484.47
Lokal Primer	Jl. Masjid Lama	16	25	40	817.44
	Jl. Totok Kerot	9	12	14	1186.27
	Jl. Segmen 1	15	25	25	345.94
	Jl. Segmen 2	16	20	30	308.16
	Jl. Segmen 3	20	30	35	401.57
	Jl. Segmen 4	10	12	12	380.39
	Jl. Segmen 5	20	30	30	271.25
	Jl. Segmen 6	11	14	14	236.50
Lingkungan Sekunder	Jl. Segmen 7	5	7	9	605.71

Sumber: Survey Primer, 2017

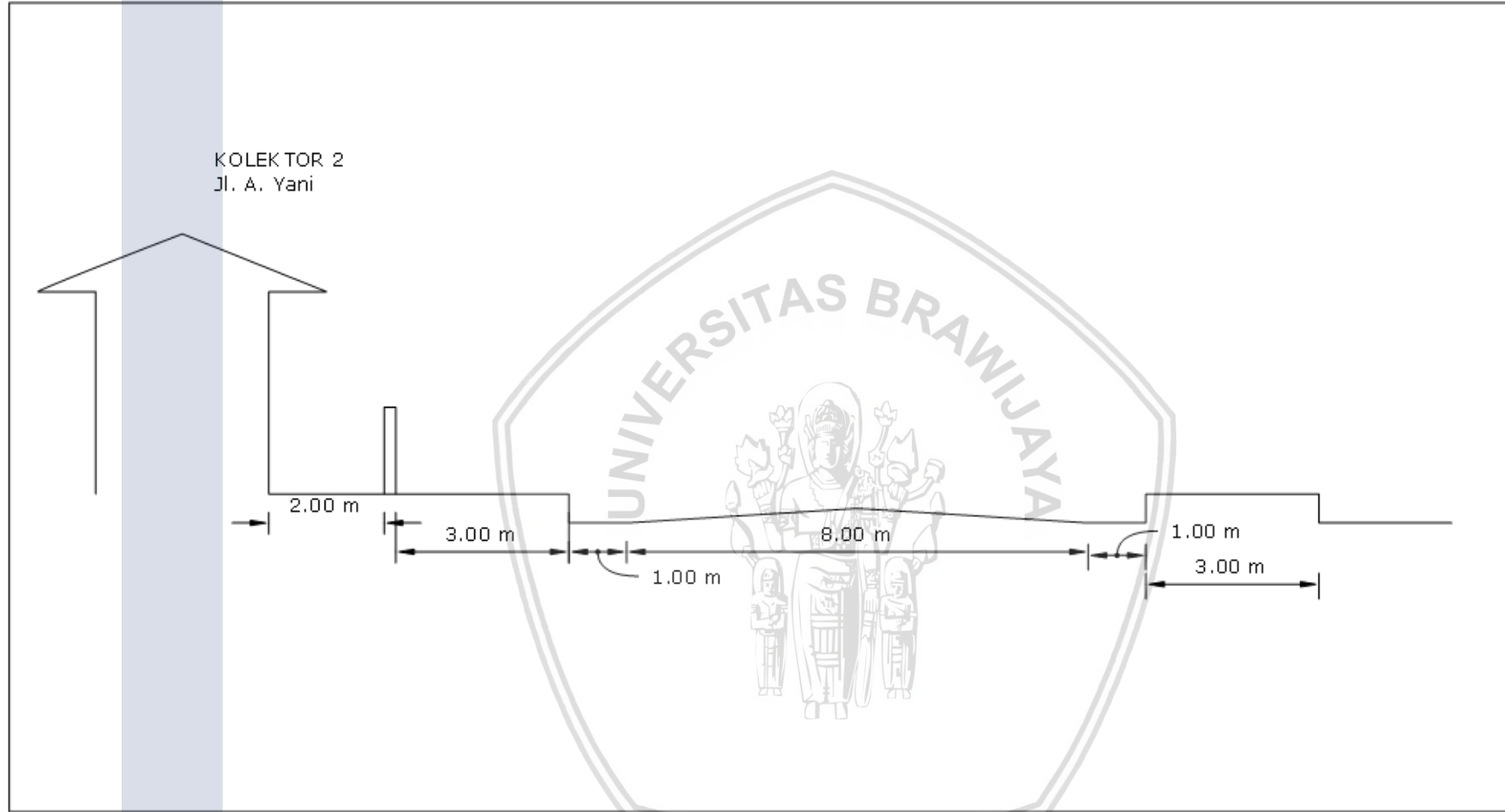
Klasifikasi jalan kolektor 2 mempunyai panjang jalan total sebesar 1702.98 m, fungsi jalan kolektor 2 pada kawasan ini menghubungkan dengan Kota Kediri, yakni adalah Jl.

Erlangga yang dari arah Kecamatan Pare menuju Kota Kediri dengan panjang 1029,22, sedangkan Jl. A. Yani adalah jalan dari Kecamatan Gurah menuju ruas jalan utama Jl. Erlangga dengan panjang 189,29 m. Fungsi jalan Lokal Primer untuk menghubungkan antar desa dan kecamatan dengan panjang jalan sebesar 4307.40, pada Jalan Lokal ini Jl. Totok Kerot memiliki ruas jalan terpanjang yakni 1186,27 m. Fungsi jalan lingkungan sekunder menghubungkan desa sekitar kawasan dengan panjang jalan sebesar 605.71 m. Penamaan jalan dengan penamaan segmen dikarenakan data dan nama jalan yang ada pada Kawasan Simpang Lima Gumul belum ada penamaan jalan maka diasumsikan nama jalan dibagi persegmen jalan.

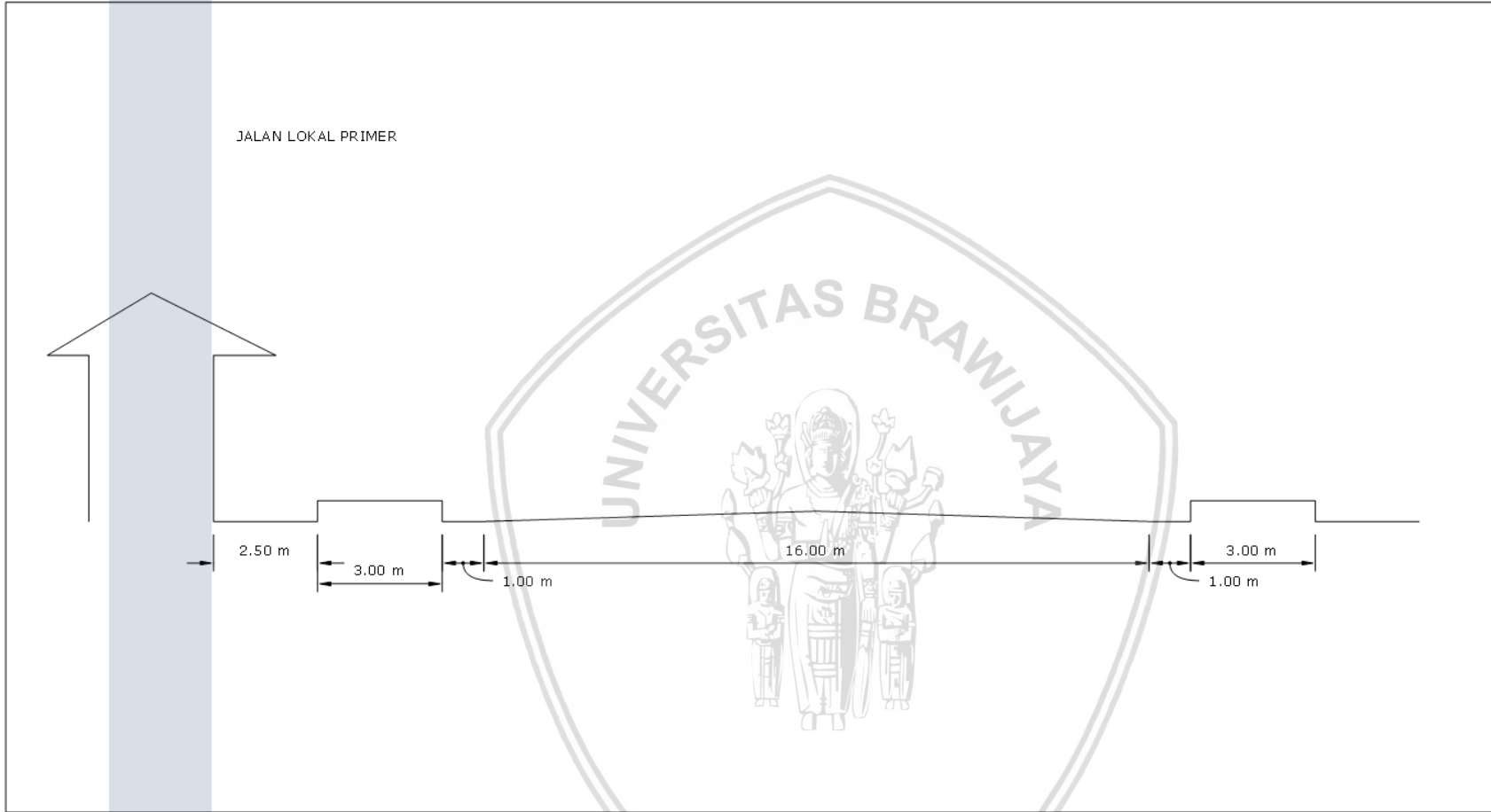




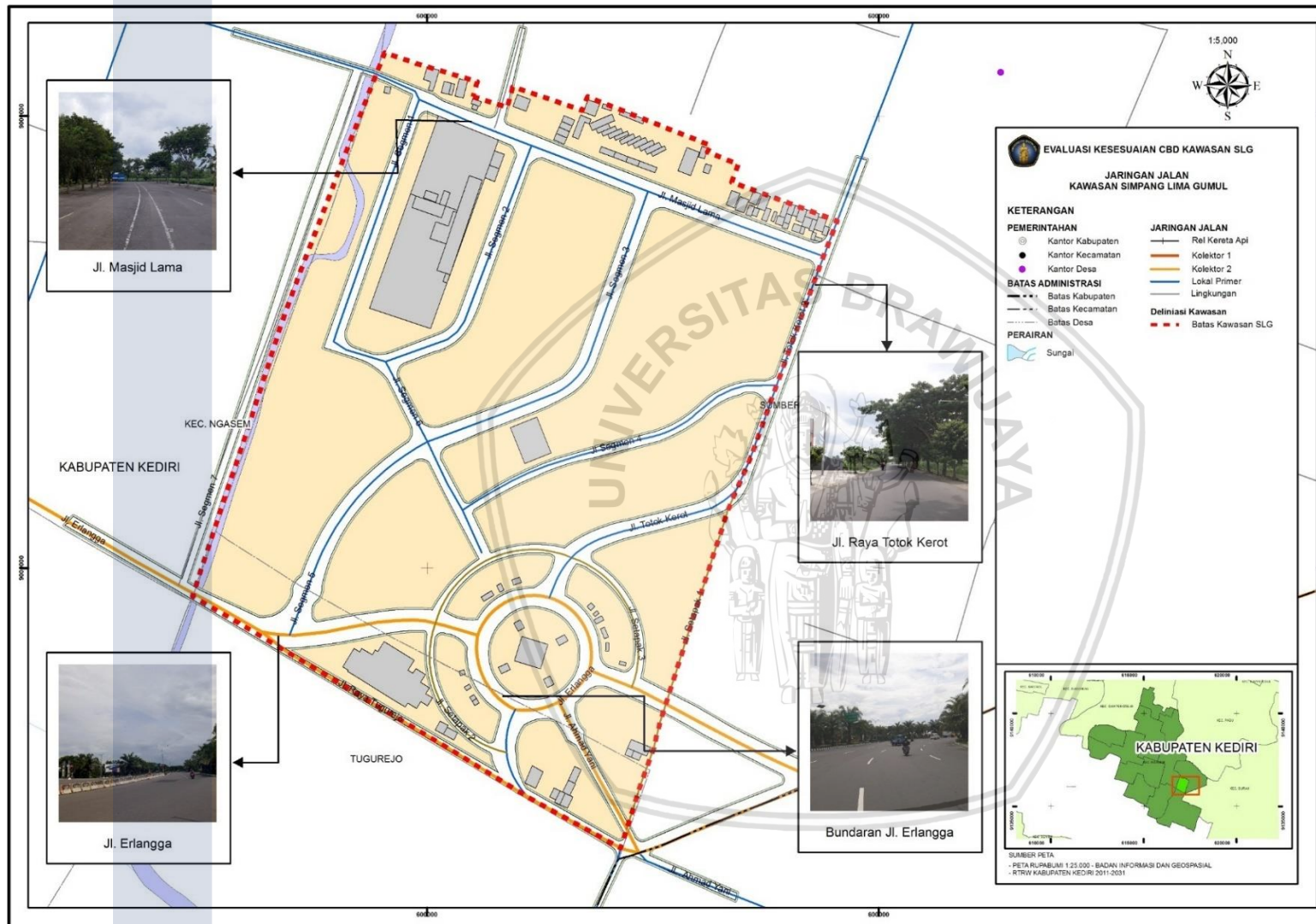
Gambar 4.10 Penampang melintang Jalan Kolektor 2



Gambar 4.11 Penampang melintang Jalan Kolektor 2



Gambar 4.12 Penampang melintang Jalan Lokal Primer



Gambar 4.13 Gambaran Jaringan Jalan Kawasan Simpang Lima Gumul

C. Fasilitas Penunjang

1. Terminal

Terminal pada kawasan ini merupakan terminal dengan tipe B, terminal tipe B digunakan sebagai terminal yang melayani kendaraan penumpang umum untuk angkutan antar kota dalam provinsi (AKDP), angkutan kota (AK) serta angkutan pedesaan (ADES). Lokasi terminal ini terdapat di sebelah utara Kawasan Simpang Lima Gumul tepatnya berada pada Jl. Masjid Lama.



Gambar 4.14 Terminal Simpang Lima Gumul

2. Parkir

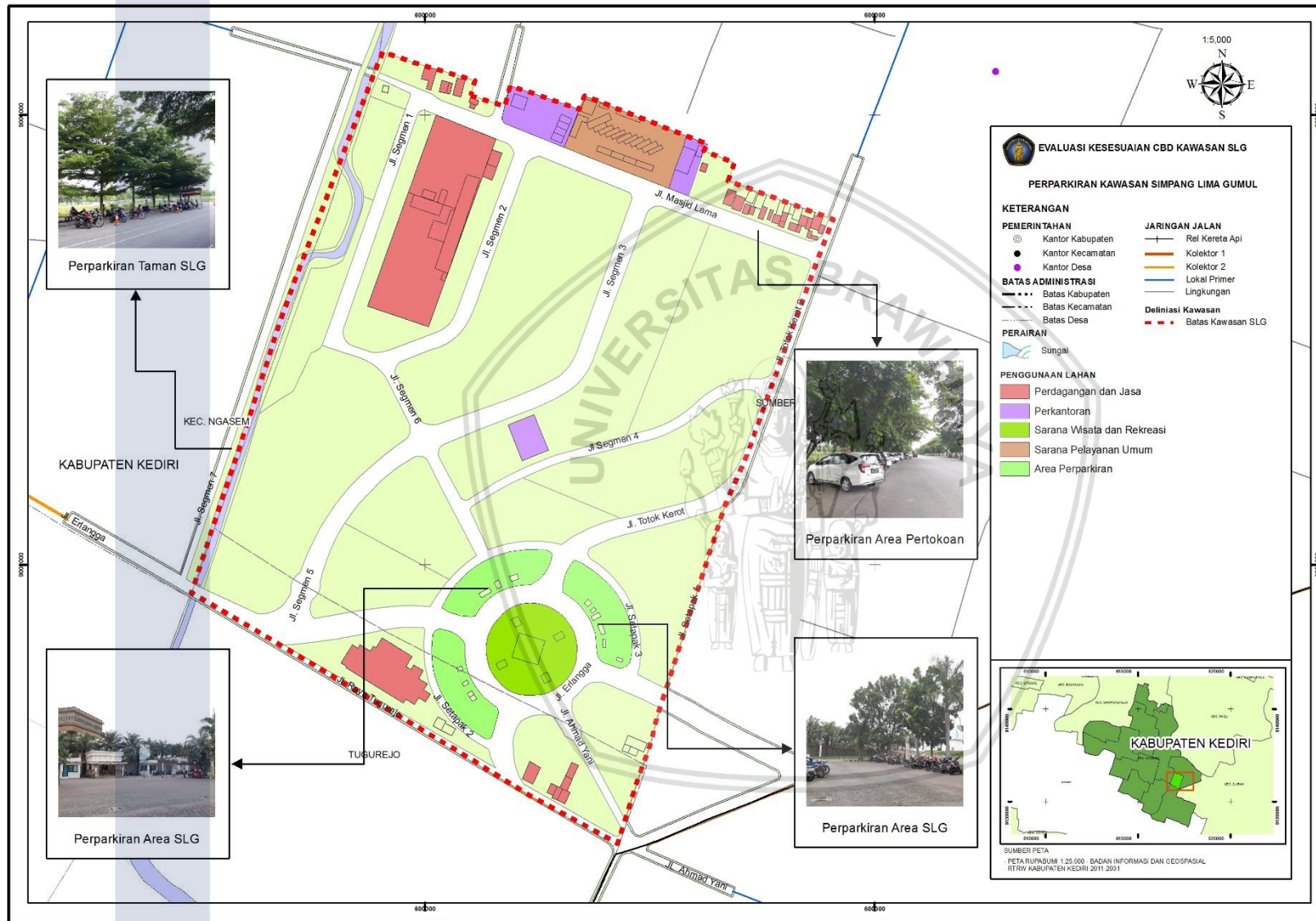
Sistem perparkiran pada kawasan ini jenis parkir *offstreet* dan *onstreet*. Parkir *offstreet* merupakan sistem parkir yang memanfaatkan lahan kosong pada kawasan ini, sedangkan *onstreet* merupakan sistem parkir yang memanfaatkan bahu jalan. Lahan parkir pada Kawasan Simpang Lima Gumul terdapat pada beberapa titik lokasi sekitar bundaran Monumen Simpang Lima Gumul. Lokasi perparkiran Kawasan Simpang Lima Gumul terbagi menjadi beberapa lokasi diantaranya:

Tabel 4.27

Lokasi Parkir Simpang Lima Gumul

No.	Lokasi	Jumlah Ruas Parkir	Tipe Parkir
1	Kompleks Monumen Simpang Lima Gumul	3 titik parkir	Off street
2	Taman SLG	1 titik parkir	On street
3	Area perparkiran pertokoan eceran	1 titik parkir	On street
4	Area Pasar Tugu	1 titik parkir	On street

Sumber: Survey Primer, 2017

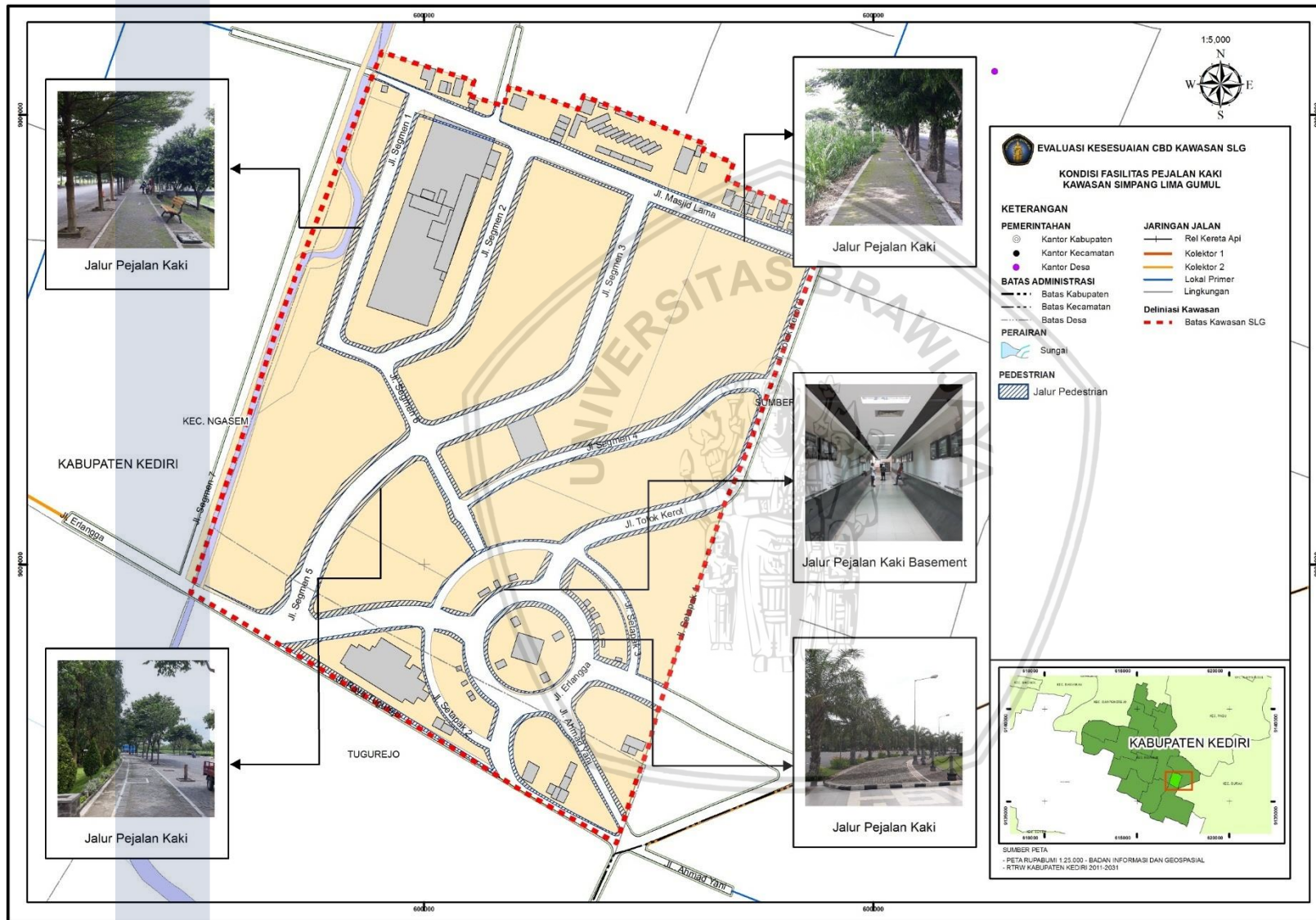


Gambar 4.15 Lokasi Parkir Kawasan Simpang Lima Gumul

3. Pedestrian

Fasilitas pejalan kaki pada Kawasan Simpang Lima Gumul sudah terpenuhi, ditandai dengan semua ruas jalan pada kawasan ini sudah terdapat jalur pejalan kaki yang dengan lebar 2,5 meter untuk setiap ruas. Hal ini dapat ditunjukkan pada **Gambar 4.16**.





Gambar 4.16 Kondisi Fasilitas Pejalan Kaki Kawasan Simpang Lima Gumul

4. Marka

Marka adalah tanda yang berada pada permukaan jalan baik berupa peralatan atau tanda garis membujur, garis serong, melintang, dan lambang lainnya yang fungsinya untuk mengarahkan lalu lintas. Marka pada Kawasan Simpang Lima Gumul terdapat pada seluruh ruas jalan kawasan ini. Jenis marka dan jumlah marka dapat ditunjukkan pada tabel berikut:

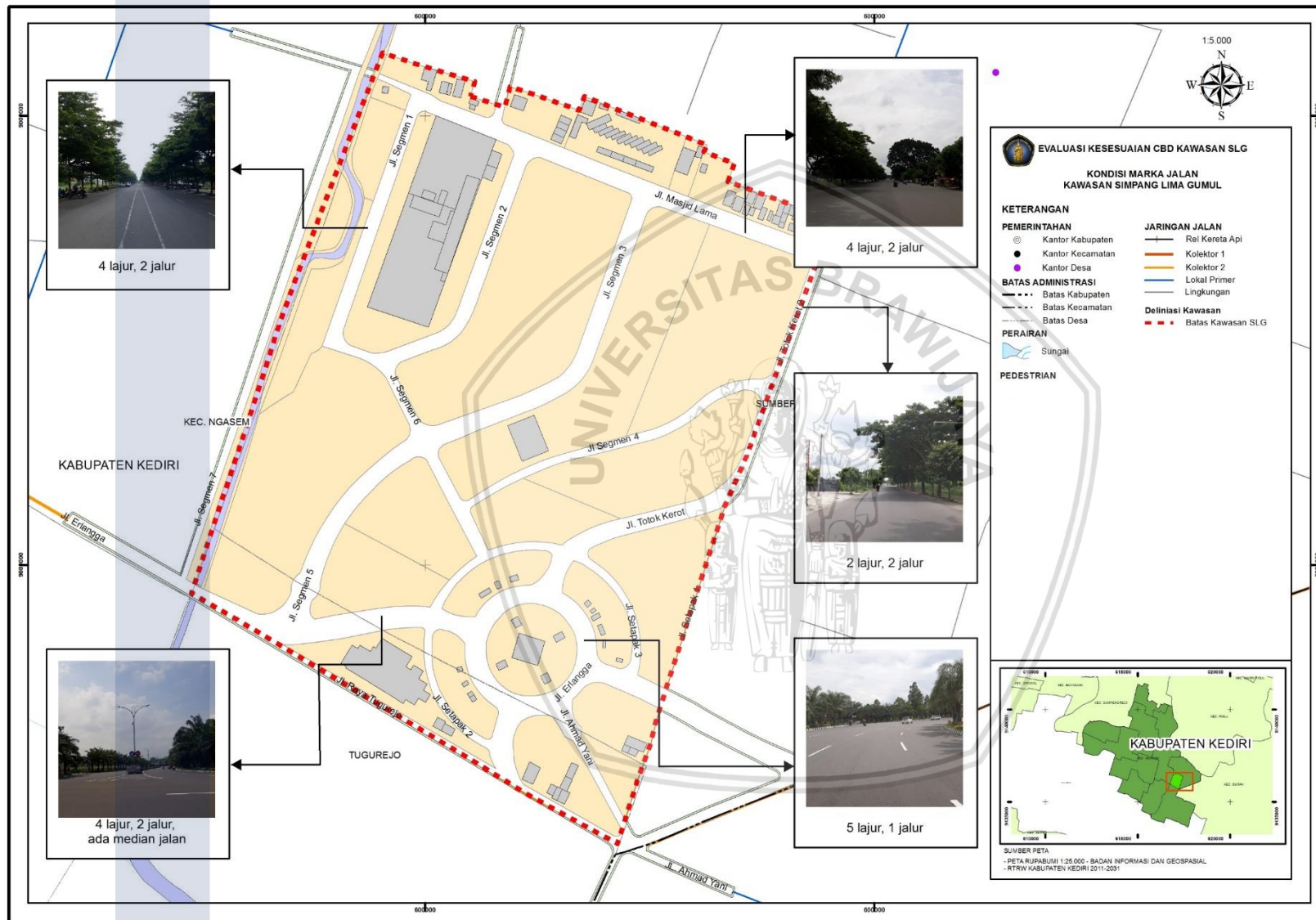
Tabel 4.28

Marka Jalan Kawasan Simpang Lima Gumul

No.	Nama Jalan	Jenis Marka
1	Jl. Erlangga	2/4 D
2	Jl. Erlangga Bundaran	1/5 UD
3	Jl. Ahmad Yani	2/2 UD
4	Jl. Raya Tugurejo	2/2 UD
5	Jl. Masjid Lama	2/4 UD
6	Jl. Totok Kerot	2/4 UD
7	Jl. Segmen 1	2/4 UD
8	Jl. Segmen 2	2/4 UD
9	Jl. Segmen 3	2/4 UD
10	Jl. Segmen 4	2/4 UD
11	Jl. Segmen 5	2/4 UD
12	Jl. Segmen 6	2/4 UD
13	Jl. Segmen 7	2/2 UD

Sumber: Survey Primer, 2017

Berdasarkan tabel diatas jenis marka jalan yang mendominasi pada Kawasan Simpang Lima Gumul adalah jenis marka 2/4 UD yang merupakan jenis marka yang tak terbagi, dengan 2 jalur dan 4 lajur.

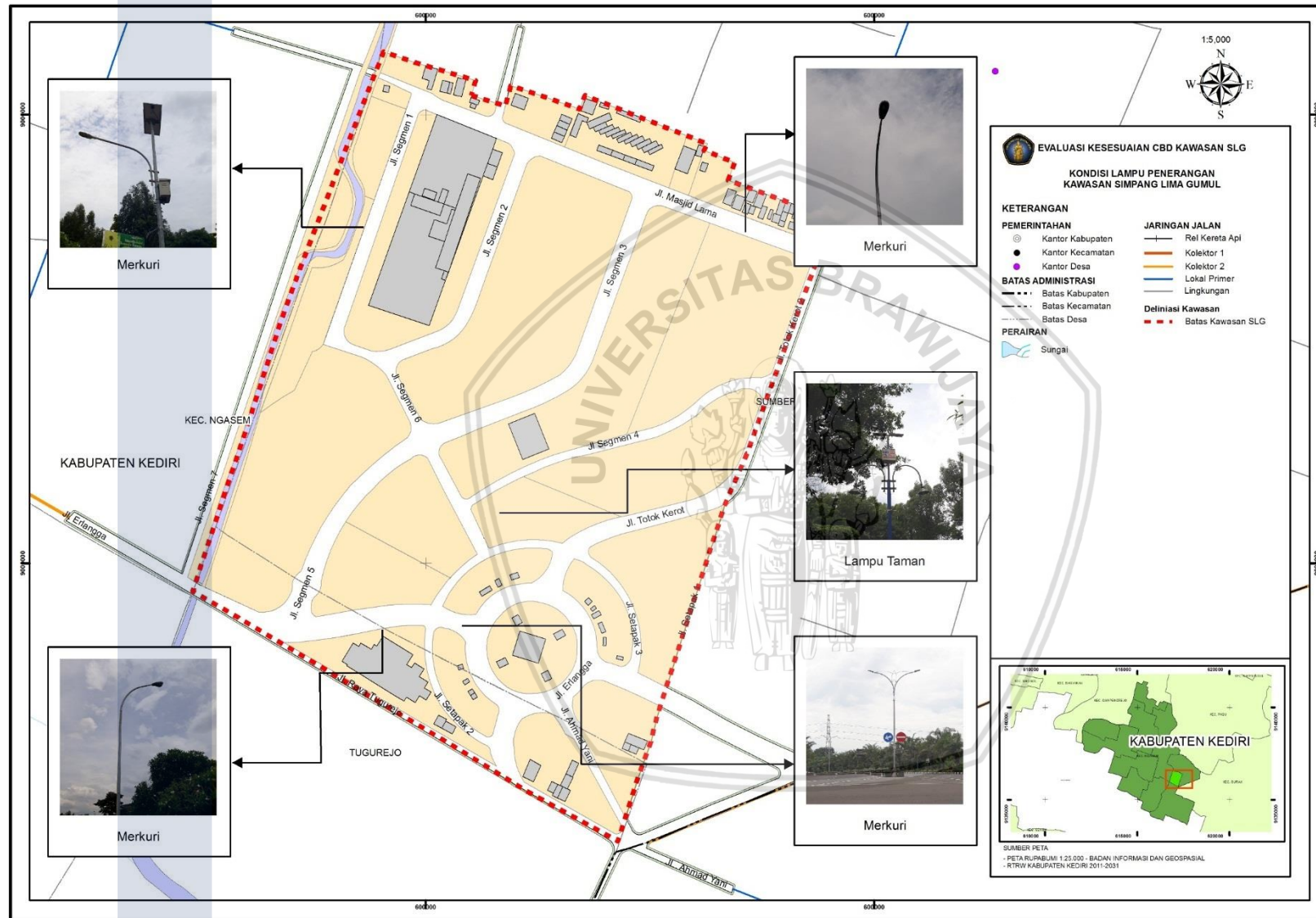


Gambar 4.17 Kondisi Marka Jalan Kawasan Simpang Lima Gumul

5. Penerangan Jalan

Lampu jalan atau dikenal juga sebagai Penerangan Jalan Umum (PJU) adalah lampu yang digunakan untuk penerangan jalan dimalam hari sehingga mempermudah pejalan kaki, pesepeda dan pengendara kendaraan dapat melihat dengan lebih jelas jalan/medan yang akan dilalui pada malam hari, sehingga dapat meningkatkan keselamatan lalu lintas dan keamanan dari para pengguna jalan dari kegiatan/aksi kriminal. Lampu penerangan pada Kawasan Simpang Lima Gumul mempunyai jenis lampu penerangan merkuri. Lampu merkuri terdapat pada hampir setiap 10-20 m ruas jalan.





Gambar 4.18 Lampu Penerangan Jenis Merkuri

6. Rambu Lalu Lintas

Rambu lalu lintas adalah bagian dari perlengkapan jalan yang memuat lambang, huruf, angka, kalimat dan/atau perpaduan di antaranya, yang digunakan untuk memberikan peringatan, larangan, perintah dan petunjuk bagi pemakai jalan. Rambu lalu lintas berupa rambu larangan dan rambu petunjuk, yang dibedakan menjadi rambu formal dan nonformal. Pada Kawasan Simpang Lima Gumul hanya terdapat rambu formal yang merupakan rambu yang dikelola oleh pemerintah rambu larangan dan rambu petunjuk seperti yang terdapat pada jalan kolektor 2 dan jalan lokal primer. Pada Kawasan Simpang Lima Gumul rambu lalu lintas sudah sesuai ketentuan peraturan Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 13 tahun 2014 dengan tata letak yang sudah sesuai standar.



Gambar 4.19 Kondisi Rambu Lalu Lintas

7. Tempat Sampah

Tempat sampah yang ada pada Kawasan Simpang Lima Gumul berupa tempat sampah permanen, dan non-permanen. Pengelolaan tempat sampah dilakukan oleh dinas kebersihan dan swadaya masyarakat. Tempat/tong sampah biasanya berupa bak sampah angkut diletakkan dipinggir jalan dan disekitar Monumen Simpang Lima Gumul. Pada Kawasan Simpang Lima Gumul tempat sampah selalu tersedia diberbagai pusat aktivitas di kawasan ini.



Gambar 4.20 Kondisi Tempat Sampah

4.5.2 Aksesibilitas

Aksesibilitas pada Kawasan Simpang Lima Gumul merupakan karakteristik aksesibilitas tinggi, hal ini karena Kawasan Simpang Lima Gumul merupakan lima jalan menuju kota/kabupaten sekitar Kabupaten Kediri dan menuju kecamatan-kecamatan lain, diantaranya jalan dari arah Pare, dari arah Kota Kediri, dari arah Wates, dari arah Plosoklaten, dan dari arah Pagu. Jalan utama atau jalan hirarki Kolektor 2 adalah Jl. Ahmad Yani yang merupakan simpang jalan dari arah-arah Kecamatan Pagu, Kecamatan Plosoklaten, dan Wates. Adapula Jl. Erlangga yang merupakan jalan dari arah Kecamatan Pare dan dari arah Kota Kediri. Dengan kondisi aksesibilitas yang dapat diakses dari segala bagian penjurus mulai dari Kota Kediri, Kabupaten Nganjuk, Kabupaten Jombang, dan Kabupaten Malang. Terdapat 3 jenis penggerakkan yang terdapat di Kawasan Simpang Lima Gumul:

1. Jalan antar kota

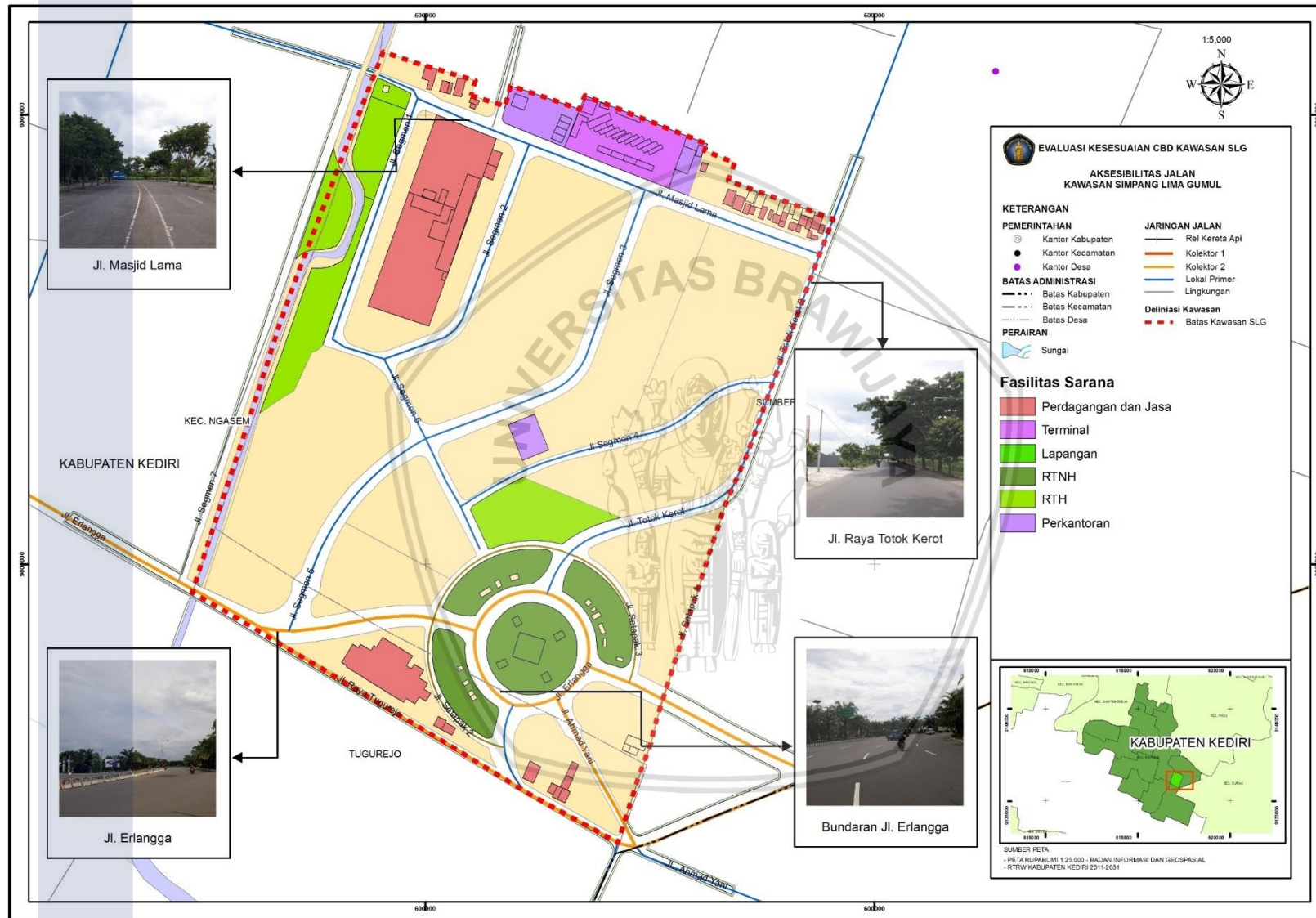
Jalan antar kota termasuk jalan Kolektor 2 atau Jalan Propinsi yaitu Jl. Erlangga dan Jl. Ahmad Yani. Jl. Ahmad Yani yang menghubungkan antara Kabupaten Jombang, Kabupaten Malang, dan Surabaya. Sedangkan Jl. Erlangga yang menghubungkan dengan Kota Kediri.

2. Jalan Menuju Pusat Kota

Jalan menuju pusat kecamatan seperti jalan menuju Wates, Pagu, Plosoklaten, termasuk dalam kelas jalan sekunder, yang menghubungkan daerah – daerah di sekitar Simpang Lima Gumul.

3. Jalan Menuju Lingkungan sekitar

Jalan penghubung lingkungan sekitar seperti Jl. Sri Rejeki merupakan jalan penghubung menuju perkampungan desa Paron yang melalui dekat sungai kresek.



Gambar 4.21 Aksesibilitas Jalan Kawasan Simpang Lima Gumul

Pengukuran tingkat aksesibilitas pencapaian didasarkan pada tingkat kemudahan hubungan dengan menggunakan indikator fungsi jalan dalam ruang lingkup hanya berada pada Kawasan Simpang Lima Gumul. Klasifikasi fungsi jalan menggambarkan jenis lalu lintas yang melintasi jalur tersebut, mobilisasi kendaraan pribadi dan umum, serta aksesibilitas antar lokasi yang menghubungkan dengan mengacu pada ketentuan Kepmenkimpraswil no. 534/KPTS/M/2001. Berikut ini penjelasan Panjang jalan untuk setiap fungsi jalan:

Tabel 4.29

Panjang Jalan Berdasarkan Klasifikasi Fungsi Jalan (dalam km) 2017

Fungsi Jalan	Identifikasi jalan	Panjang (km)
Kolektor 2	Jl. Erlangga, Jl. Ahmad Yani, dan Jl. Raya Tugurejo	1,461
Lokal Primer	Jl. Totok Kerot, dan jalan didalam Kawasan Simpang Lima Gumul	3,171
Lingkungan Sekunder	Jl. Sri Rejeki, Jl. Pahlawan	1,574
Total		6,210

Sumber: Dinas Perhubungan, 2017

Klasifikasi jalan kolektor 2 memiliki panjang jalan 1,461 km. Fungsi jalan ini terhubung dari Jl. Erlangga hingga Jl. Ahmad Yani, dan Jl. Raya Tugurejo. Panjang jalan kolektor 2 adalah 23,55% dari total panjang jalan keseluruhan. Klasifikasi panjang jalan lokal primer terdiri dari Jl. Totok Kerot, dan jalan-jalan yang terdapat di dalam Kawasan Simpang Lima Gumul dengan panjang 3,171 km atau 51,09%. Klasifikasi panjang jalan lingkungan terdiri dari jalan Sri Rejeki dan Jl. Pahlawan dengan panjang 1,564 km atau 25,36%.

Analisis yang digunakan dalam penentuan indeks aksesibilitas adalah penggunaan fungsi jalan, panjang jalan dan luas kawasan yang direncanakan (dalam km²). Berikut merupakan indeks aksesibilitas yang dilihat berdasarkan indikator fungsi jalan dan panjang jalan:

Tabel 4.30

Nilai Aksesibilitas Jalan Kawasan Simpang Lima Gumul

Fungsi Jalan	Panjang (km)	Luas Kawasan (km ²)	Indeks Aksesibilitas	Klasifikasi
Kolektor 2	1,461	0,374	3,906	Tinggi
Lokal Primer	3,171		8,475	Sangat Tinggi
Lingkungan Sekunder	1,574		4,207	Tinggi
Total	6,210	0,374	16,59	Sangat Tinggi

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Hasil perhitungan nilai indeks aksesibilitas panjang jalan menunjukkan bahwa nilai aksesibilitas pada masing-masing fungsi jalan memiliki klasifikasi yang tinggi. Nilai indeks

aksesibilitas fungsi jalan kolektor 2 klasifikasi tinggi dengan nilai 3,906. Nilai indeks aksesibilitas fungsi jalan lokal primer klasifikasi sangat tinggi dengan nilai 8,475. Nilai indeks aksesibilitas lingkungan sekunder klasifikasi tinggi dengan nilai 4,207. Berdasarkan nilai indeks aksesibilitas total sebesar 16,59 memiliki klasifikasi sangat tinggi.

4.2.3 Penggunaan Lahan

Kawasan Simpang Lima Gumul merupakan kawasan dengan luas lahan sekitar 37,42 Ha dan merupakan objek pengembangan Kawasan Simpang Lima Gumul. Komposisi penggunaan lahan yang meliputi: 1) lahan terbangun yang berupa perdagangan dan jasa, permukiman, perkantoran, sarana pelayanan umum, dan pariwisata. 2) lahan tak terbangun yang berupa sawah, lahan kosong, taman, lapangan, dan ruang terbuka publik.

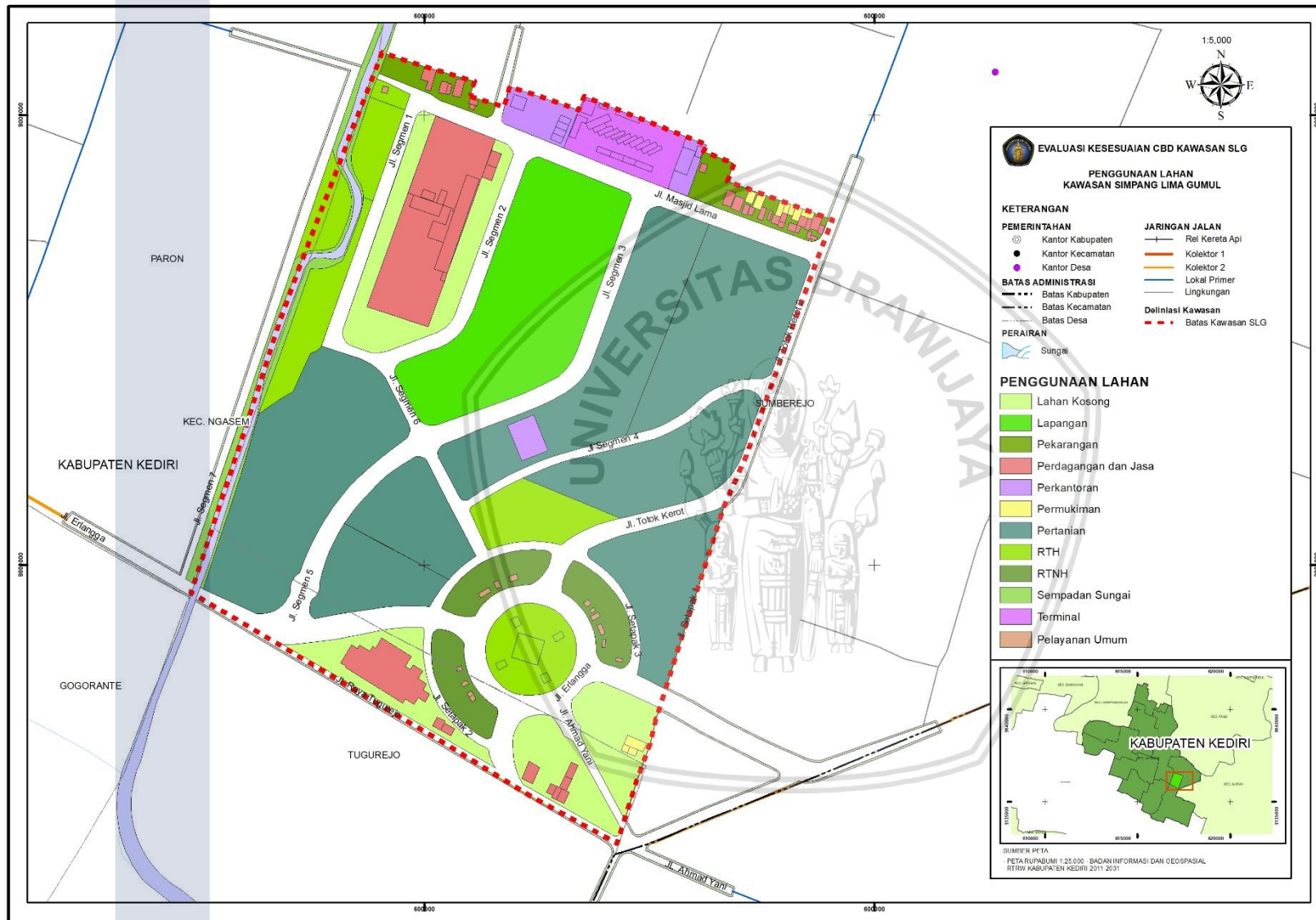
Tabel 4.31
Penggunaan Lahan Kawasan Simpang Lima Gumul

No	Klasifikasi	Penggunaan Lahan	Luas lahan (ha)	Persentase (%)
1	Tak Terbangun	Ruang Terbuka Hijau	6,46	17,27
		Lahan kosong	1,64	4,39
		Pertanian	13,20	35,29
		RTNH (area perparkiran)	1,11	2,97
		Perairan	1,26	3,37
		Jalan	8,69	23,21
		perdagangan dan jasa	3,51	9,38
2	Terbangun	perkantoran	0,69	1,76
		fasilitas umum (terminal)	0,74	1,99
		permukiman	0,13	0,36

Sumber: Survey primer 2017

Penggunaan lahan tak terbangun mendominasi pada Kawasan ini dengan luas sebesar 32,37 ha atau dengan persentase 86,51%, Lahan tak terbangun pada kawasan ini meliputi; Ruang Terbuka Hijau seluas 6,46 ha atau 17,27%, lahan kosong seluas 1,64 ha atau 4,39%, pertanian seluas 13,20 ha atau 35,29%, RTNH (area perparkiran) seluas 1,11 ha atau 2,97%, perairan seluas 1,26 ha atau 3,37%, dan jalan seluas 8,69 ha atau 23,21%.

Penggunaan lahan terbangun sebesar 5,05 ha atau dengan persentase 13,49%, lahan terbangun pada kawasan ini meliputi; perdagangan dan jasa seluas 3,51 ha atau 9,38%, perkantoran seluas 0,69 ha atau 1,76%, fasilitas umum (terminal) seluas 0,74 ha atau 1,99%, dan permukiman seluas 0,13 ha atau 0,36%. Hasil klasifikasi penggunaan lahan didominasi oleh penggunaan lahan tak terbangun yakni lahan terbuka.



Gambar 4.22 Penggunaan Lahan Kawasan Simping Lima Gumul

4.2.4 Kepadatan Bangunan

Kepadatan bangunan merupakan salah satu aspek dalam upaya pengendalian perkembangan tata ruang dan tata bangunan serta tata lingkungan yang memperhatikan keserasian, fungsional, estetis serta ekologis dalam pemanfaatan ruang lahan. Kepadatan bangunan berpengaruh terhadap intensitas daerah terbangun yang merupakan optimaslisasi kemampuan lahan berbanding luas lahan. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) atau biasa disebut *Building Coverage* merupakan prosentase angka perbandingan antara seluruh luas lantai dasar bangunan dengan luas lahan perpetakan.

Parameter kepadatan secara kuantitatif mengacu pada jumlah bangunan per luas area (hektar) atau kondisi Koefisien Dasar Bangunan (KDB) per hektar (Lek, Sangkertadi, & Moniaga, 2014). Kepadatan bangunan dikatakan sangat tinggi jika jumlah bangunan mencapai >80 bangunan per hektar. Pada Kawasan Simpang Lima Gumul luas lahan total yang direncanakan sebagai kawasan CBD sebesar 37,42 Ha, dan jumlah bangunan yang terdapat pada kawasan ini berjumlah 94 bangunan, dengan jumlah tersebut dapat diketahui kepadatan bangunan pada kawasan ini sebesar 2,54 bangunan/hektar, hal ini dapat diketahui pada tabel berikut:

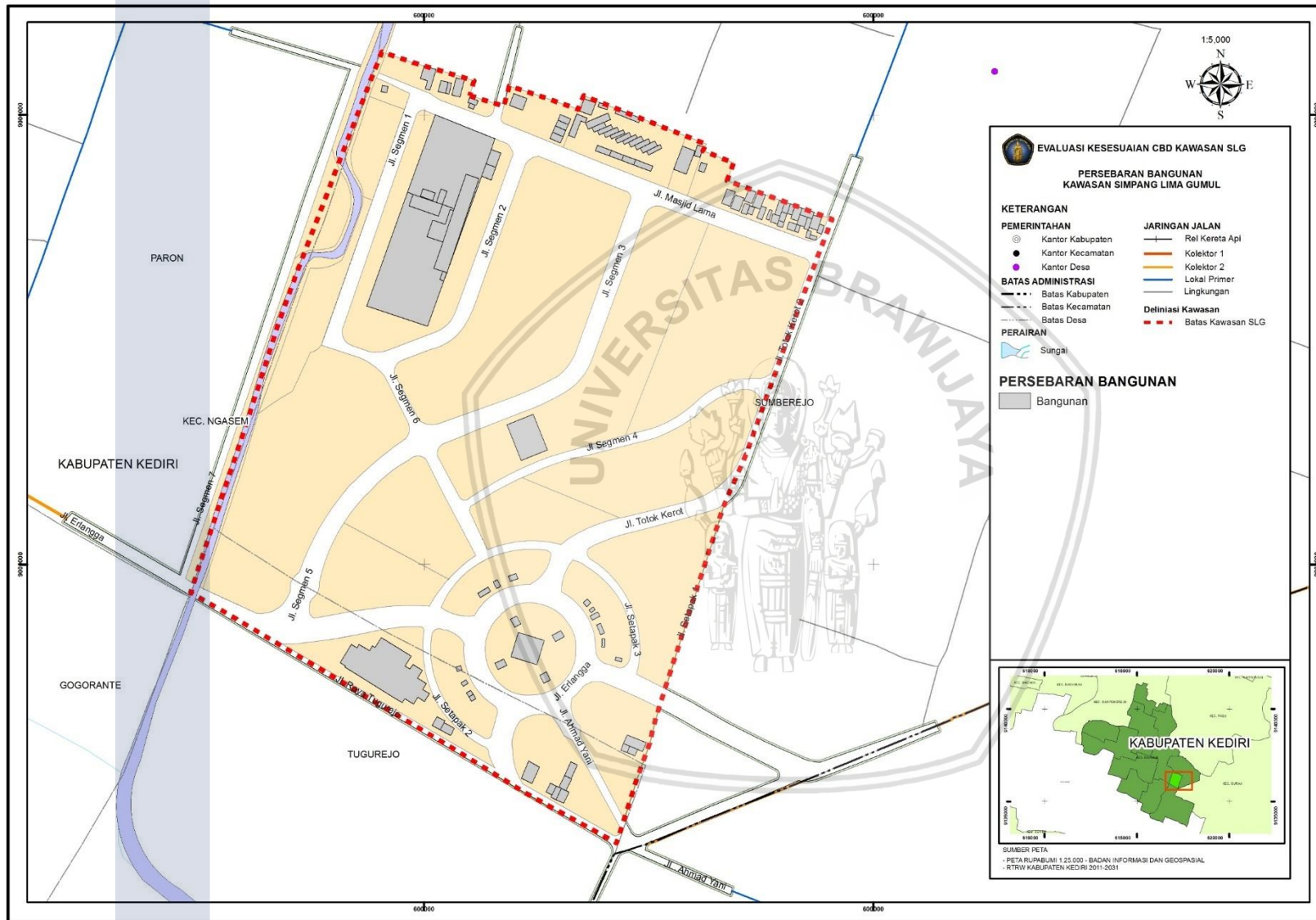
Tabel 4.32

Klasifikasi Kepadatan Bangunan pada Kawasan Simpang Lima Gumul

Luas Lahan CBD	Jumlah Bangunan	Kepadatan Bangunan	Klasifikasi
37.42 Ha	94	2,54 bangunan/ha	Sangat Rendah

Sumber: Analisi, 2018

Pada Kawasan Simpang Lima Gumul kepadatan bangunan sebesar 2,54 bangunan/hektar. Berdasarkan hal tersebut dapat diklasifikasikan pada Kawasan Simpang Lima Gumul kepadatan bangunan sangat rendah, dengan klasifikasi tersebut dapat dikatakan secara teori kepadatan bangunan Kawasan Simpang Lima Gumul tidak memenuhi persyaratan CBD pada kriteria kepadatan bangunan.



Gambar 4.23 Persebaran Bangunan Kawasan Simping Lima Gumul

4.2.5 Aktivitas Kegiatan

Aktivitas kegiatan dalam penelitian ini adalah aktivitas kegiatan perdagangan dan jasa yang meliputi kegiatan ritel, rekreasi, perbelanjaan, perhotelan, kios, warung, serta kegiatan perkantoran. Aktivitas kegiatan yang dilakukan pada Kawasan Simpang Lima Gumul cenderung bermacam-macam, kegiatan tersebut diantaranya:

1. Warung dan kios yang terletak sebelah utara Kawasan Simpang Lima Gumul. Warung dan kios pada lokasi ini menjual keperluan pokok masyarakat sekitar Simpang Lima Gumul, serta menjual makanan dan minuman untuk pengunjung yang tengah berada di lokasi tersebut untuk bersantai.
2. Monumen Simpang Lima Gumul yang terletak di persimpangan lima Kawasan Simpang Lima Gumul. Monumen ini merupakan area wisata yang juga menjual berbagai macam souvenir didalam Monumen Simpang Lima Gumul. Pada lokasi ini biasanya pengunjung menikmati sekitar monumen sambil berfoto.
3. Tepat disebelah selatan yang berada di dekat Monumen Simpang Lima Gumul terdapat Gumul Convensional Hall yang merupakan tempat pertemuan dan pelaksanaan kegiatan, seperti: pernikahan, rapat kerja, dll.
4. Terdapat pula aktivitas kegiatan interaksi sosial dan pertemuan komunitas-komunitas di taman-taman yang ada di Kawasan Simpang Lima Gumul.
5. Adapun kegiatan yang dilakukan yang paling menonjol adalah jalan-jalan disekitar Monumen Simpang Lima Gumul dengan menikmati pemandangan sekitar monument dan berfoto.

Aktivitas perbelanjaan pada Kawasan Simpang Lima Gumul menyediakan jenis perdagangan yang meliputi; jual beli sembako untuk kios-kios disekitar jalan Masjid Lama, untuk aktivitas kegiatan kuliner dan hiburan kegiatan PKL di Pasar Tugu Kawasan Simpang Lima Gumul dilakukan pada sore-malam hari. Dalam perkembangannya terdapat kegiatan-kegiatan yang berkembang disekitar kompleks Kawasan Simpang Lima Gumul, kegiatan pada kawasan ini terbagi menjadi 3 fungsi kegiatan sebagai berikut:

Tabel 4.33

Karakteristik Aktivitas Pusat Perbelanjaan Simpang Lima Gumul

Fungsi	Kegiatan	Perilaku aktivitas
Fungsi Primer	Perdagangan eceran dan grosir	Menjual, membeli produk barang
	Kegiatan ritel dan perbankan	Transaksi keuangan nasabah bank daerah
	Tempat rekreasi Monumen Simpang Lima Gumul	Bersantai, bermain, berfoto, menikmati pemandangan di Monumen SLG dan di Pemandian Gumul Paradise
Fungsi Sekunder	Kuliner pasar tugu	Menjual, membeli dan memakan aneka kuliner
	Tempat hiburan	Bermain diarea sekitar monument SLG

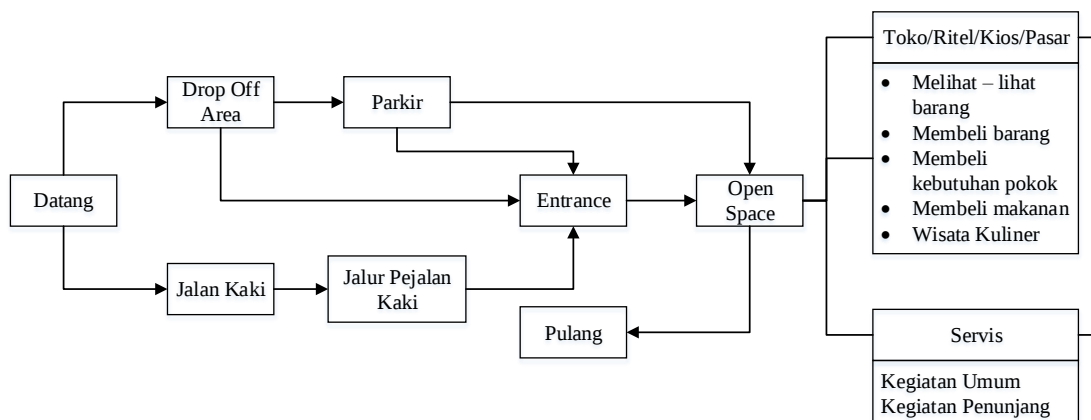
Fungsi	Kegiatan	Perilaku aktivitas
	Taman dan Ruang Terbuka Hijau	Bermain, belajar, berfoto, dan bersantai di area taman bermain di kompleks Kawasan SLG
	Perkantoran	Bekerja di Dinas Perhubungan dan Kantor Polisi
Fungsi Penunjang	Area parkir	Memarkir kendaraan bermotor
	Mushola	Beribadah dan melaksanakan shalat
	Tempat istirahat	Duduk beristirahat dan bersantai di area Monumen SLG
	Toilet	Buang air
	Fasilitas keamanan 24 jam	Menjaga keamanan Kawasan Simpang Lima Gumul
	Area transit dan terminal	Pengunjung naik/turun dari kendaraan umum
	Jalur pejalan kaki	Berjalan dan bersantai sambil melihat sekitar Kawasan Simpang Lima Gumul

Sumber: Survey Primer, 2017

Berdasarkan **Tabel 4.33** terdapat tiga fungsi, yakni fungsi primer, fungsi sekunder, dan fungsi penunjang. Fungsi primer pada kawasan ini terbagi atas kegiatan perdagangan dan rekreasi, hal ini sesuai dengan kebijakan RTRW 2011-2031 yang memuat kawasan Simpang Lima sebagai kawasan pusat perdagangan grosir dan rekreasi. Fungsi sekunder merupakan fungsi penguat yang meliputi kegiatan kuliner dan hiburan di pasar tugu, Taman – taman bermain yang ada dikompleks Kawasan Simpang Lima Gumul, serta terdapat perkantoran pemerintahan, yakni Dinas Perhubungan, Kantor Polsek Ngasem, dan Gedung Conventional Hall Simpang Lima Gumul. Sedangkan fungsi penunjang meliputi: area parkir, mushola, tempat istirahat, toilet, pos keamanan, area transit dan terminal, dan jalur pejalan kaki.

Aktivitas perdagangan dan jasa pada Kawasan Simpang Lima Gumul memberikan daya tarik dengan fungsi kegiatan lain baik fungsi sekunder ataupun fungsi penunjang seperti pada **Tabel 4.33**. Maka dalam mengidentifikasi aktivitas yang terdapat pada Kawasan Simpang Lima Gumul juga perlu memperhatikan alur aktivitas para pengunjung.

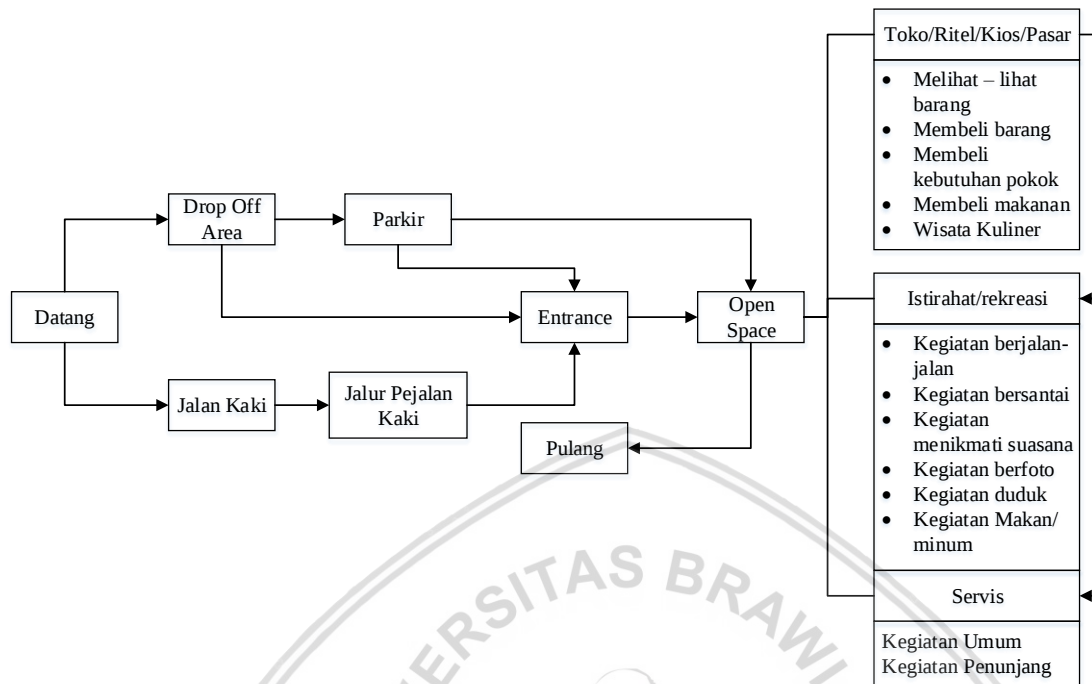
- Aktivitas Pengunjung yang datang untuk berbelanja



Gambar 4.24 Alur Aktivitas Pengunjung Khusus Belanja

- Aktivitas Pengunjung yang datang untuk berbelanja

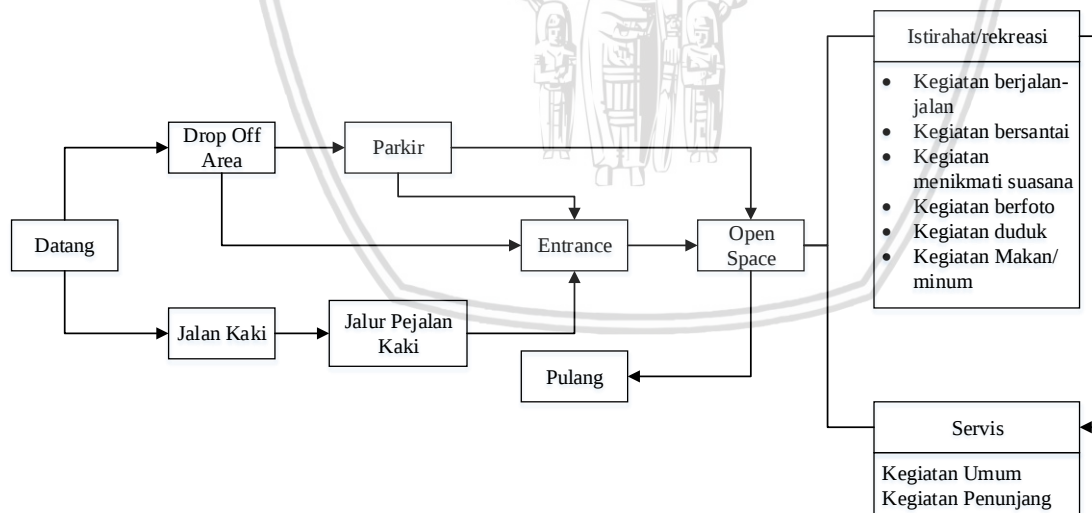
Alur Kegiatan:



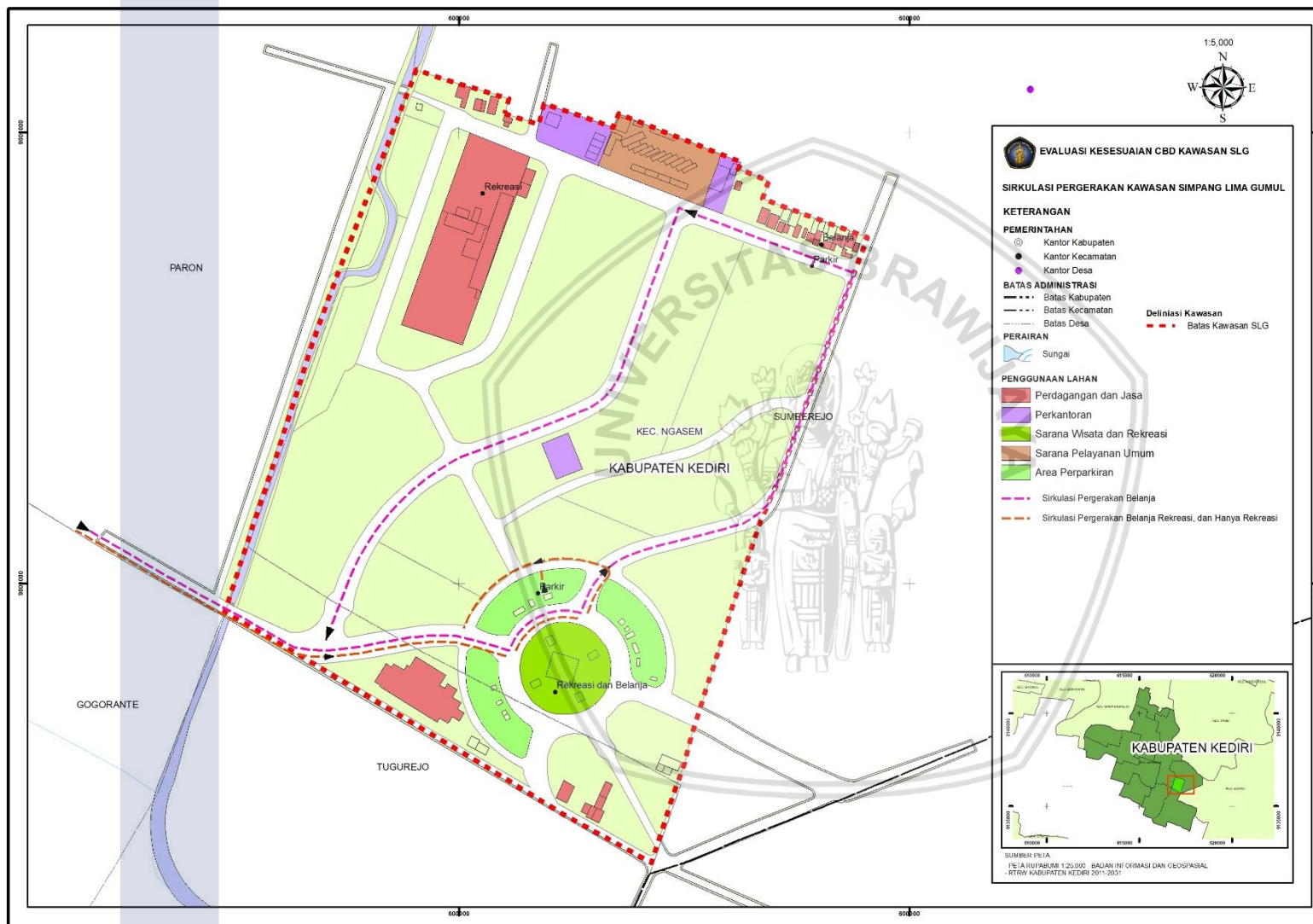
Gambar 4.25 Alur Aktivitas Pengunjung Belanja dan Rekreasi

- Aktivitas Pengunjung yang datang khusus berekreasi/melihat – lihat

Alur kegiatan:



Gambar 4.26 Alur Aktivitas Pengunjung Rekreasi



Gambar 4.27 Sirkulasi Pergerakan Kawasan Simping Lima Gumul

Berdasarkan identifikasi aktivitas terdapat kegiatan yang menjadi tujuan untuk berkegiatan untuk berbelanja saja, berbelanja dan rekreasi, serta hanya rekreasi saja, dengan penjelasan tersebut maka untuk mengidentifikasi parameter Pusat Aktivitas maka perlu melibatkan aktivitas sekunder pada Kawasan Simpang Lima Gumul yakni kegiatan rekreasi. Berikut ini penjelasan aktivitas – aktivitas yang terdapat pada Kawasan Simpang Lima Gumul dengan mengacu pada teori dari Ratcliffe tentang Aktivitas Perbelanjaan:

D. Penduduk yang terlayani

Penduduk terlayani pada dilakukan untuk mengetahui besaran pengguna yang ada di Kawasan Simpang Lima Gumul. Perhitungan jumlah pengguna didasarkan pada hasil wawancara primer dengan menanyakan jumlah pengguna pada saat *weekend* dan *weekday* kepada pengelola masing – masing pusat kegiatan yang ada di Kawasan Simpang Lima Gumul. Berbagai pengguna yang ada dalam Kawasan Simpang Lima Gumul serta sirkulasi para pengguna selama berada di kawasan tersebut dapat dilihat pada **Tabel 4.34**

Tabel 4.34
Jumlah pelayanan Kawasan Simpang Lima Gumul (*Weekday*)

Jumlah pelayanan Kawasan Simpang Lima Gumul (weekend)				
No	Klasifikasi	Nama Bangunan	Pengguna	Jumlah (orang)
1	Perbelanjaan	Bank Daerah	Pegawai, Nasabah	350
		Gedung Conventional Hall	Pegawai, penyewa, pengunjung	300
		Gumul Paradise Island	Pegawai, pengunjung	800
		Minimarket	Pegawai, pengunjung	230
		Monumen Simpang Lima Gumul	Pegawai, pengunjung	2.200
		Pasar Tugu	Penjual, pengunjung	700
2	Rekreasi	Pertokoan dan Grosir	Penjual, pengunjung	300
		Taman – taman publik	Pengunjung, pegawai	1.500
		Total		6.380

Sumber: Hasil survey, 2017

Tabel 4.35
Jumlah pelayanan Kawasan Simpang Lima Gumul (*Weekend*)

Jumlah pengunjung Kawasan Simpang Lima Gumul (weekend)				
No	Klasifikasi	Nama Bangunan	Pengguna	Jumlah (orang)
1	Perbelanjaan	Bank Daerah	Pegawai, Nasabah	-
		Gedung Conventional Hall	Pegawai, penyewa, pengunjung	600
		Gumul Paradise Island	Pegawai, pengunjung	2200
		Minimarket	Pegawai, pengunjung	600
		Monumen Simpang Lima Gumul	Pegawai, pengunjung	5.000
		Pasar Tugu	Penjual, pengunjung	3.500
2	Rekreasi	Pertokoan dan Grosir	Penjual, pengunjung	500
		Taman – taman publik	Pengunjung, pegawai	3.000
Total				15.400

Sumber: Hasil survey primer, 2017

Berdasarkan **Tabel 4.34** jumlah pengunjung pada waktu *weekday* berjumlah 6.380 orang, dengan jumlah paling banyak adalah pada lokasi Monumen Simpang Lima Gumul sebesar 2.200 orang dan pada lokasi taman – taman public sebesar 1.500 orang. Sedangkan untuk **Tabel 4.35** jumlah pengunjung pada waktu *weekend* paling banyak berada di lokasi Monumen Simpang Lima Gumul berjumlah 5.000 orang, area Pasar Tugu sebesar 3.500 orang, dan Taman – taman publik sebesar 3.000 orang. Pengunjung terbanyak terjadi pada saat *weekend* di Kawasan Simpang Lima Gumul yakni sebanyak 15.400 pengunjung.

E. Ketersediaan perdagangan dan jasa

Aktivitas perdagangan dan jasa pada Kawasan Simpang Lima Gumul terdapat berbagai macam kegiatan. Berikut ini kegiatan perbelanjaan yang ada pada kawasan ini:

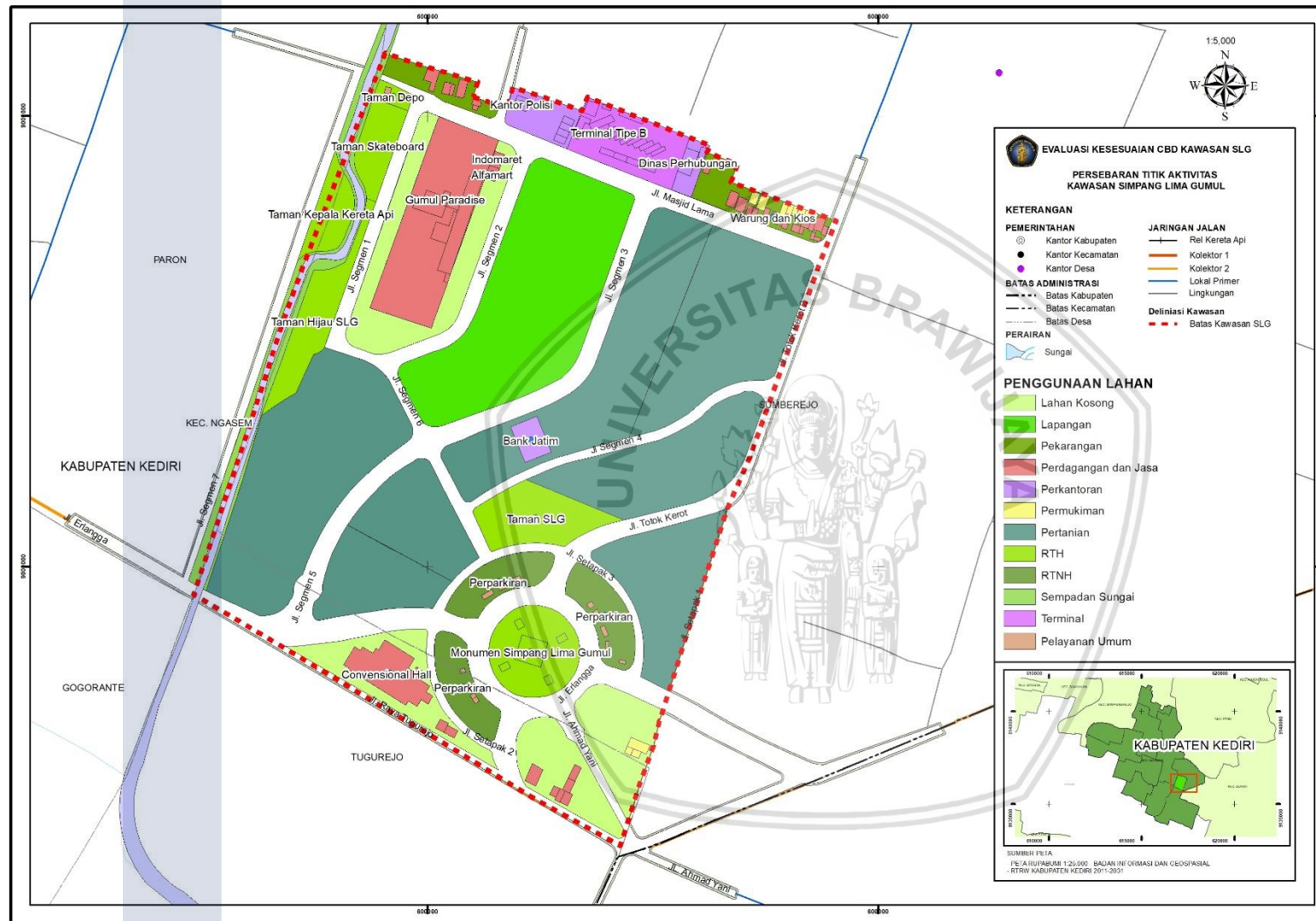
Tabel 4.36

Kegiatan dan Jumlah Kegiatan

Registasi dan Jumlah Registasi				
No	Klasifikasi	Nama Bangunan	Jenis Kegiatan	Jumlah (unit)
1	Perbelanjaan	Bank Daerah	Pelayanan jasa keuangan	1
		Gedung Conventional Hall	Pelayanan jasa hotel dan pertemuan	1
		Gumul Paradise Island	Pelayanan hiburan	7
		Minimarket	Pelayanan toko dan toserba	2
		Monumen Simpang Lima Gumul	Pelayanan perdagangan eceran	1
		Pertokoan dan Grosir	Pelayanan perdagangan eceran	30
		Total		42

Sumber: Survey primer, 2017

Berdasarkan **Tabel 4.36** jumlah sarana untuk beraktivitas para pengunjung beragam, pada Kawasan Simpang Lima Gumul jumlah kegiatan perdagangan dan jasa cukup beragam dengan jumlah 42 unit kegiatan dengan didominasi pertokoan dan grosir sebesar 30 unit. Selain itu terdapat pasar tugu yang merupakan kegiatan non-formal yakni pusat PKL di Kabupaten Kediri.

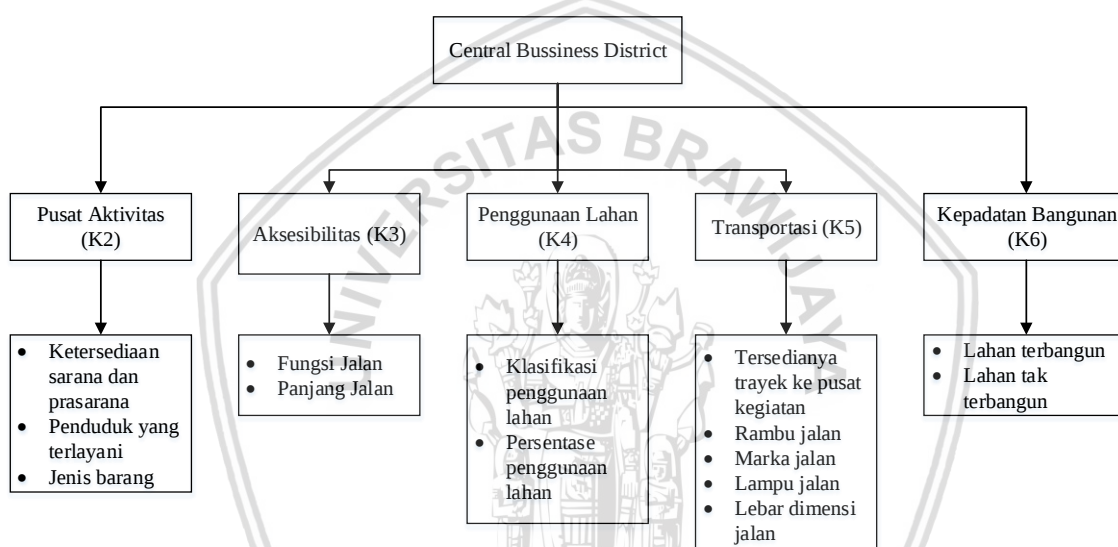


Gambar 4.28 Titik Aktivitas Kegiatan pada Kawasan Simpang Lima Gumul

4.6 Kesesuaian Elemen Pembentuk *Central Business District* Kawasan Simpang Lima Gumul

4.6.1 Bobot Kriteria *Central Business District*

Perhitungan kriteria oleh responden Delphi yang dalam penelitian ini adalah dari instansi dan ahli perencanaan berguna untuk menentukan nilai bobot kriteria *Central Business District* pada Kawasan Simpang Lima Gumul. Bobot yang dihasilkan pada analisis ini kemudian akan dikalikan dengan hasil skoring masing-masing kesesuaian eksisting pada setiap kriteria. Analisis Delphi pada penelitian ini menggunakan 8 kriteria yang kemudian mengerucut menjadi 5 kriteria utama yang menjadi nilai konsensus pada analisis Delphi tahap ke-2.



Gambar 4.29 Kriteria Analisis Pembobotan

Penentuan bobot prioritas dianalisis menggunakan Analisis Delphi dengan expert choice (ahli) dan institusi sebagai berikut:

1. Responden A: Kasie Bidang Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum, Cipta Karya dan Tata Ruang.
2. Responden B: Kasie Bidang Pengembangan Transportasi Perhubungan Dinas Perhubungan.
3. Responden C: Kasie Bidang Infrastruktur Pengembangan Wilayah Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah (Bappeda).
4. Responden D: Kasie Pengembangan dan Penanaman Modal Dinas Penanaman Modal Daerah.
5. Responden E: Kasie Objek dan Daya Tarik Wisata Dinas Kebudayaan dan Pariwisata.

6. Responden F: Ketua Prodi S1 Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota FT-UB
7. Responden G: Dosen S1 Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota FT-UB.

Responden terdiri dari instansi pemerintahan, dan akademisi. Pemilihan ahli dilakukan berdasarkan bidang keahlian tentang perencanaan perkotaan dan keterlibatan responden dalam perencanaan perkotaan terkhusus di Kawasan Simpang Lima Gumul. Perhitungan bobot prioritas terhadap kesesuaian kondisi eksisting pembangunan Kawasan Simpang Lima Gumul akan digunakan sebagai pembandingan terhadap nilai skoring eksisting. Berdasarkan hasil iterasi tahap ke-3 dalam metode Delphi didapatkan sebagai berikut:

Tabel 4.37

Nilai Gabungan akhir bobot rata-rata responden

Kriteria	Responden							Mean	Bobot
	1	2	3	4	5	6	7		
Aktivitas (K2)	10%	10%	25%	20%	20%	20%	24%	18.42%	0,184
Aksesibilitas (K3)	50%	25%	20%	30%	20%	15%	21%	25.85%	0,260
Kepadatan Bangunan (K4)	10%	20%	15%	10%	15%	20%	10%	14.28%	0,142
Transportasi (K5)	20%	25%	15%	20%	25%	15%	18%	19.71%	0,197
Penggunaan Lahan (K6)	10%	20%	25%	20%	20%	30%	27%	21.71%	0,217
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100,00%	1

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Kriteria utama dalam penetapan kriteria CBD Simpang Lima Gumul adalah Aksesibilitas (K3) dengan nilai bobot sebesar 0,260 pada Kawasan Simpang Lima Gumul merupakan kriteria yang menjadi ciri khas dalam perencanaan kawasan dan kriteria dengan bobot 0,142 merupakan kriteria dengan nilai terendah yaitu Kepadatan Bangunan (K4). Sedangkan Kriteria Aktivitas (K2) dengan nilai sebesar 0,184, Kriteria Transportasi (K5) dengan nilai sebesar 0,197, dan Kriteria Penggunaan Lahan (K6) dengan nilai sebesar 0,217.

4.6.2 Kesesuaian Kondisi *Central Business District* Simpang Lima Gumul

Analisis tingkat kesesuaian kondisi eksisting Kawasan *Central Business District* Simpang Lima Gumul dijelaskan pada setiap parameter dengan klasifikasi yang berbeda sesuai kriteria yang terkait. skor didapat dari membandingkan kondisi eksisting Kawasan Simpang Lima Gumul dengan mengacu pada kriteria *Central Business District* yang telah konsensus. Berikut merupakan tabel analisis nilai kesesuaian eksisting per-kriteria.

Tabel 4.38

Skoring Kesesuaian Kondisi *Central Business District* Simpang Lima Gumul

Kriteria	Nilai Skoring
Pusat Aktivitas (K2)	3
Aksesibilitas (K3)	5
Penggunaan Lahan (K4)	1
Transportasi (K5)	5
Kepadatan Bangunan (K6)	1

Kriteria	Nilai Skoring
Skor Aktual	15
Skor Tertinggi	25
Kesesuaian	60%

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Berdasarkan table 4.38 menunjukkan bahwa nilai kesesuaian kondisi Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai CBD memiliki kesesuaian eksisting sebesar 60%, dengan nilai total eksisting sebesar 15 dari nilai keseluruhan 25. Nilai masing – masing kriteria yang memiliki nilai tertinggi adalah Aksesibilitas (K3) dan Transportasi (K5) dengan nilai 5, sedangkan nilai terendah adalah Penggunaan Lahan (K4) dan Kepadatan Bangunan (K6) dengan nilai 1.

4.6.3 Tingkat Kesesuaian *Central Business District* Kawasan Simpang Lima Gumul

Tingkat Kesesuaian Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai CBD merupakan tingkat dari proses penilaian kondisi eksisting kawasan yang dinilai dari kriteria CBD yang telah konsensus. Tingkat kesesuaian merupakan hasil dari penilaian perkalian antara nilai bobot prioritas dalam masing-masing kriteria CBD dan hasil skoring kesesuaian kondisi eksisting masing-masing kriteria CBD. Maka berdasarkan penelitian didapatkan hasil sebagai berikut:

Tabel 4.39

Hasil perkalian Nilai Kesesuaian dan Bobot prioritas perkriteria

Kriteria	Nilai Skoring	Bobot Kriteria	Nilai Kesesuaian
Pusat Aktivitas (K2)	3	0,18	0,55
Aksesibilitas (K3)	5	0,26	1,30
Penggunaan Lahan (K4)	1	0,22	0,22
Transportasi (K5)	5	0,20	1,00
Kepadatan Bangunan (K6)	1	0,14	0,14
Skor Aktual	15	1,00	3,21

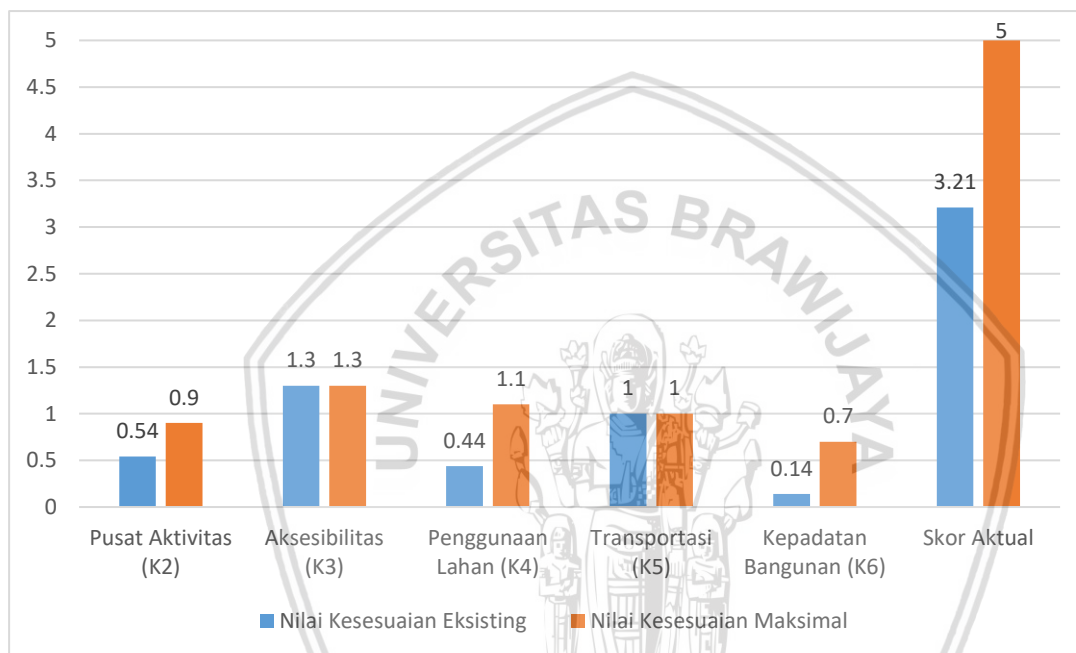
Sumber: Hasil Analisis, 2018

Berdasarkan tabel 4.39 didapatkan bahwa kriteria Aksesibilitas (K3) berpengaruh paling besar dalam membentuk nilai kesesuaian *Central Business District* pada Kawasan Simpang Lima Gumul sebesar 1,30, karena Aksesibilitas memiliki nilai eksisting tertinggi yakni 5 dan memiliki bobot prioritas tertinggi, yakni 0,26. Sedangkan nilai terendah adalah kriteria Kepadatan Bangunan (K6) dengan nilai sebesar 0,14 karena Kepadatan Bangunan memiliki nilai eksisting terendah yakni 1 dan memiliki bobot prioritas terendah, yakni 0,14. Kriteria lain seperti Pusat Aktivitas (K2) memiliki nilai sebesar 0,54, Penggunaan Lahan (K4) sebesar 0,22 dan Transportasi sebesar 1,00. Jika dibandingkan dengan nilai kesesuaian tertinggi dapat dilihat pada table berikut:

Tabel 4.40
Perbandingan Nilai Kesesuaian maksimal

Kriteria	Nilai Kesesuaian Eksisting	Nilai Kesesuaian Maksimal	Nilai kesesuaian belum tercapai	Tingkat Kesesuaian
Pusat Aktivitas (K2)	0,54	0,90	0,36	Sedang
Aksesibilitas (K3)	1,30	1,30	0,00	
Penggunaan Lahan (K4)	0,44	1,10	0,66	
Transportasi (K5)	1,00	1,00	0,00	
Kepadatan Bangunan (K6)	0,14	0,70	0,56	
Skor Aktual	3,21	5,00		

Sumber: Hasil Analisis, 2018



Gambar 4.30 Nilai Kesesuaian Kriteria CBD Kawasan Simpang Lima Gumul

Berdasarkan Tabel 4.40 dan Gambar 4.30 Pusat aktivitas (K2) memiliki nilai kesesuaian yang belum tercapai sebesar 0,36, Aksesibilitas (K3) dan Transportasi (K5) memiliki nilai ketercapaian maksimal hal ini menunjukkan Aksesibilitas (K3) dan Transportasi (K5) sudah sesuai, Kepadatan Bangunan (K6) memiliki nilai kesesuaian yang belum tercapai sebesar 0,56 hal ini dikarenakan pada kawasan penelitian kondisi peruntukkan lahan didominasi oleh lahan terbuka dan kepadatan bangunan pada kawasan sangat rendah, sedangkan kriteria Penggunaan Lahan (K4) memiliki nilai kesesuaian yang belum tercapai sebesar 0,66 pada kriteria ini memiliki nilai ketercapaian paling tinggi menunjukkan bahwa penggunaan lahan adalah kriteria yang memiliki tingkat kesesuaian yang paling rendah hal ini disebabkan karena Penggunaan Lahan salah satu elemen utama suatu kawasan disebut CBD, namun pada kondisi lapangan memiliki kondisi penggunaan lahan yang didominasi oleh penggunaan lahan pertanian dan lahan terbuka.

Nilai kesesuaian Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai CBD sebesar 3,21 dari nilai maksimum sebesar 5,00, hal tersebut menunjukkan bahwa Kawasan Simpang Lima Gumul memiliki nilai kesesuaian Sedang. Hasil ini tidak sesuai dengan identifikasi masalah “Letak kawasan Simpang Lima Gumul kurang strategis dari pusat kegiatan”, malah menunjukkan bahwa perencanaan Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai CBD berkorelasi dengan perkembangan Simpang Lima Gumul saat ini yang ditinjau dari aspek teori CBD dan memiliki nilai Pusat Aktivitas (K2) sebesar 0,54 dari nilai maksimum 0,9 hal ini menunjukkan kondisi Pusat Aktivitas di Kawasan Simpang Lima Gumul memiliki persentase nilai 60% yakni diatas 50%.

Hasil dalam penelitian ini kriteria yang perlu ditingkatkan dalam perkembangan Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai CBD adalah pada aspek Penggunaan Lahan dan Kepadatan Bangunan. Pada aspek Penggunaan Lahan perlu pembangunan kegiatan – kegiatan komersil yang sesuai dengan teori CBD dan perlu pula memasukkan aspek kegiatan Pariwisata untuk menunjang arahan kebijakan Simpang Lima Gumul yang direncanakan sebagai kawasan komersil dan rekreasi. Aspek Kepadatan Bangunan akan mengikuti aspek Penggunaan Lahan semakin banyak pembangunan kegiatan – kegiatan komersil dan pariwisata maka akan berdampak pada Kepadatan Bangunan yang semakin tinggi.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan untuk menilai tingkat kesesuaian fungsi *Central Business District* Kawasan Simpang Lima Gumul. Tujuan pertama adalah dilakukan identifikasi kriteria *Central Business District* yang diterapkan pada Kawasan Simpang Lima Gumul dan didapatkan pula nilai bobot prioritas dari hasil iterasi metode delphi para responden. Selanjutnya dilakukan penilaian eksisting kondisi *Central Business District* berdasarkan kriteria yang ditetapkan. Dari penilaian yang dilakukan didapatkan tingkat kesesuaian dari perkalian nilai bobot prioritas kriteria *Central Business District* dengan nilai kondisi eksisting *Central Business District* Kawasan Simpang Lima Gumul. Hasil ini didasarkan pada beberapa temuan :

A. Penentuan Kriteria *Central Business District* Kawasan Simpang Lima Gumul

Hasil analisis ini dilakukan dengan metode Delphi diketahui bahwa dari 3 kali iterasi utama didapatkan 5 kriteria yang mencapai konsensus dari 8 kriteria yang didapatkan dari konsensus 7 responden ahli. Ke-8 kriteria tersebut diantaranya; Nilai Lahan (K1), Pusat Aktivitas (K2), Aksesibilitas (K3), Penggunaan Lahan (K4), Transportasi (K5), Kepadatan Bangunan (K6), Kepadatan Penduduk (K7), Ketinggian Bangunan (K8), dari ke-8 kriteria tersebut yang mencapai konsensus diantaranya; Pusat Aktivitas (K2), Aksesibilitas (K3), Penggunaan Lahan (K4), Transportasi (K5), dan Kepadatan Bangunan (K6).

Hasil dari iterasi ke-3 dengan dilakukan penilaian bobot ahli didapatkan hasil; Pusat Aktivitas (K2) sebesar 0,184, Aksesibilitas (K3) sebesar 0,260, Penggunaan Lahan (K4) sebesar 0,142, Transportasi (K5) sebesar 0,197, dan Kepadatan Bangunan (K6) sebesar 0,217.

B. Tingkat Kesesuaian *Central Business District* Kawasan Simpang Lima Gumul.

Nilai kesesuaian Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai CBD sebesar 3,21 dari nilai maksimum sebesar 5,00, hal tersebut menunjukkan bahwa Kawasan Simpang Lima Gumul memiliki nilai kesesuaian Sedang. Hasil ini tidak sesuai dengan identifikasi masalah “Letak kawasan Simpang Lima Gumul kurang strategis dari pusat kegiatan”, malah menunjukkan bahwa perencanaan Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai CBD berkorelasi dengan perkembangan Simpang Lima Gumul saat ini yang ditinjau dari aspek teori CBD dan memiliki nilai Pusat Aktivitas (K2) sebesar 0,54 dari nilai maksimum 0,9 hal ini

menunjukkan kondisi Pusat Aktivitas di Kawasan Simpang Lima Gumul memiliki persentase nilai 60% yakni diatas 50%.

5.2 Saran

5.2.1 Bagi Pemerintah

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam meningkatkan pembangunan terutama untuk fokus pembangunan Kawasan Simpang Lima Gumul. Pemerintah dapat merencanakan perbaikan pada kriteria Penggunaan Lahan dan Aktivitas agar memberikan dorongan untuk meningkatkan sektor ekonomi pada Kawasan Simpang Lima Gumul.

Hasil dalam penelitian ini kriteria yang perlu ditingkatkan dalam perkembangan Kawasan Simpang Lima Gumul sebagai CBD adalah pada aspek Penggunaan Lahan dan Kepadatan Bangunan. Pada aspek Penggunaan Lahan perlu pembangunan kegiatan – kegiatan komersil yang sesuai dengan teori CBD dan perlu pula memasukkan aspek kegiatan Pariwisata untuk menunjang arahan kebijakan Simpang Lima Gumul yang direncanakan sebagai kawasan komersil dan rekreasi. Aspek Kepadatan Bangunan akan mengikuti aspek Penggunaan Lahan semakin banyak pembangunan kegiatan – kegiatan komersil dan pariwisata maka akan berdampak pada Kepadatan Bangunan yang semakin tinggi.

5.2.2 Bagi Masyarakat

Melalui penelitian ini masyarakat dapat mengetahui permasalahan pada Kawasan Simpang Lima Gumul yang dihadapi dari tingkat kesesuaian kriteria sehingga diharapkan dapat memperbaiki elemen yang dapat meningkatkan ekonomi didalam masyarakat.

5.2.3 Bagi Akademisi

Saran bagi akademisi yang akan melakukan penelitian terkait Kawasan Simpang Lima Gumul yaitu akademisi dapat menggunakan kriteria yang digunakan dalam penelitian ini untuk memberikan alternatif kebijakan berupa rencana pengembangan Kawasan Simpang Lima Gumul. Selain itu sebagai lanjutan dapat membandingkan kesesuaian CBD dengan lokasi lain agar kriteria CBD terdapat pembanding lain di kota/kabupaten lain.

Kelemahan pada penelitian ini yakni fokus penelitian hanya terbatas pada ruang lingkup kawasan saja tanpa mempertimbangkan ruang lingkup CBD yang lebih luas dengan membandingkan dengan kondisi skala regional, dan tidak membahas *linkage* Kawasan Simpang Lima Gumul dengan daerah sekitar.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditya, Riza. 2013. Evaluasi Kebijakan Pembangunan Kawasan Sebagai Central Business District (CBD) (Studi Kasus Tentang Pembangunan Kawasan Simpang Lima Gumul Di Kabupaten Kediri). Malang: UB. Skripsi.
- Adriansyah. 2013. Rencana Strategi Pengembangan Kota Dengan Metode Swot Studi Kasus : Kota Lama Tangerang. Jakarta: Universitas Esa Unggul. Skripsi.
<http://digilib.esaunggul.ac.id/rencana-strategi-pengembangan-kota-dengan-metode-swotstudi-kasus--kota-lama-tangerang-1130.html> (Diakses Oktober 2017).
- Arikunto, S. 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah. 2011. Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang RTRW Kabupaten Kediri Tahun 2010 – 2030. Kabupaten Kediri: Bappeda.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Kediri. 2017. Kecamatan Ngasem Dalam Angka 2017. Kabupaten Kediri: BPS.
- Badan Standardisasi Nasional. 2004. SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan. Jakarta: BSN
- Badan Standardisasi Nasional. 2004. SNI 03-6981-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun Di Daerah Perkotaan. Jakarta: BSN.
- Batudoka, Z. 2005. Evaluasi Pemanfaatan Ruang dan Struktur Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tolitoli. *SMARTek*, 3(4). Retrieved Januari 20, 2018.
<http://jurnal.untad.ac.id/jurnal/index.php/SMARTEK/article/view/373> (Diakses September 2017)
- Black, J. 1981. *Urban Transport Planning*. London: Croom Helm London.
- Borruso, Giuseppe and Porceddu, Andrea. 2009. A Tale of Two Cities: Density Analysis of CBD on Two Midsize Urban Areas in Northeastern Italy. Trieste: University of Trieste. *Geocomputation & Urban Planning*, SCI 176, pp. 37–56.
https://www.researchgate.net/publication/224817132_A_Tale_of_Two_Cities_Density_Analysis_of_CBD_on_Two_Midsize_Urban_Areas_in_Northeastern_Italy (Diakses Agustus 2017).
- Briney, Amanda. 2018. Latin American City Structure Model Unique City Structure in Latin America Due to Their Colonial Past. Rio de Janeiro.
<https://www.thoughtco.com/latin-american-city-structure-1435755> (Diakses Februari 2018).
- Chapin, F. S. 1957. *Urban Land Use Planning*. Champaign: University of Illinois Press.
- Dewi, S., & et al. 2013. *Perencanaan Penggunaan Lahan Untuk Mendukung Pembangunan Rendah Emisi*. Bogor: World Agroforestry Centre.
- Dinas Perhubungan Kabupaten Kediri. 2010. Tatanan Transportasi Lokal Kabupaten Kediri 2010-2030. Kabupaten Kediri: Dinas Perhubungan.

- Djaali, & Muljono, P. 2008. *Pengukuran dalam Bidang Pendidikan*. Jakarta: Universitas Negeri Jakarta.
- Ernest W. Burgess. 1925. *The Growth of the City: An Introduction to a Research Project*. Chicago: University of Chicago.
https://www.researchgate.net/publication/225851197_The_Growth_of_the_City_An_Introduction_to_a_Research_Project (Diakses September 2017).
- Etxeberria, I. A. 2015. Development of sustainability reports for farming operations in the Basque Country using the Delphi method. *Elsevier*, 44-54.
- Fransisca. 2014. Pusat Perbelanjaan Modern Di Yogyakarta Studi Tata Ruang Luar Dengan Konsep Citywalk. Yogyakarta: Universitas Atmajaya Yogyakarta. Tugas Akhir. <http://e-journal.uajy.ac.id/6802/1/TA013444.pdf> (Diakses Maret 2018)
- Gallion, A. B. (1986). *The Urban Pattern City Planning and Design*. Jakarta: Erlangga.
- Gallion, Arthur B. 1994. Pengantar Perancangan Kota Jilid 2. Jakarta: Erlangga.
- Ghozali, I. 2013. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS. Edisi Ketujuh*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Ghufron, Ali. 2016. Analisa Pemilihan Alternatif Eksekusi Proyek Peningkatan Kinerja Fasilitas Pengujian Sumur Minyak PT XYZ Dengan Metode Delphi Dan Preference Ranking Organization Method For Enrichment Evaluation (Promethee). Surabaya: ITS. Thesis Program Studi Magister Manajemen Teknologi Bidang Keahlian Manajemen Proyek Program Pascasarjana. repository.its.ac.id/41309 (Diakses Agustus 2017).
- Giuseppe, B., & Porceddu, A. 2009. A Tale of Two Cities: Density Analysis of CBD on Two Midsize Urban Areas in Northeastern Italy. *Springer, Geocomputation & Urban Planning, SCI 176*, 37–56.
https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/978-3-540-89930-3_3.pdf (diakses Desember 2017)
- Hsu, C.-C., & Stanford, B. A. 2007. The Delphi Technique: Making Sense of Consensus. *Practical Assessment, Research and Evaluation*, 12(10).
pareonline.net/pdf/v12n10.pdf (Diakses 24 Desember 2017)
- Hsu, Chia-Chien, dan Brian A. Sandford. 2007. The Delphi Technique: Making Sense Of Consensus. Oklahoma: The Ohio State University & Oklahoma State University. Practical Assessment, Research & Evaluation, Volume 12, Number 10, August 2007 ISSN 1531-7714. www.sciencedirect.com (Diakses Agustus 2017).
- Indafa'a, Nurlaili. 2006. Perencanaan Dan Perancangan CBD Simpang Lima Gumul di Kabupaten Kediri dengan Penekanan Pada Pemanfaatan dan Pengolahan Tata Guna Lahan. Surakarta: UNS. Tugas Akhir. <https://eprints.uns.ac.id/2850> (Diakses Desember 2017).
- Jayadinata. 1999. *Tata Guna Lahan Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: ITB.
- kedirikab.go.id. 2017. *Simpang Lima Gumul*. Pemerintah Kabupaten Kediri: http://kedirikab.go.id/index.php?option=com_content&view=article&id=684&Itemid=796 (Diakses Desember 2017)

- Kemdikbud. 2018. *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*. Jakarta: Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa.
- Kementerian Pekerjaan Umum. 2011. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2011 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota*. Jakarta: Menteri Pekerjaan Umum.
- Kementrian Pekerjaan Umum Bidang Penataan Ruang. 2001. Pedoman Standar Pelayanan Minimal Pedoman Penentuan Standar Pelayanan Minimal Bidang Penataan Ruang, Perumahan Dan Permukiman Dan Pekerjaan Umum (Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah No. 534/Kpts/M/2001). Jakarta: PUPR. http://ciptakarya.pu.go.id/dok/hukum/kepmen/kepmen_534_2001.pdf (Diakses Desember 2017).
- Kementrian Pekerjaan Umum. 2014. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor : 01/PRT/M/2014 Tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang. Jakarta: Kementrian PUPR.
- Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah. 2001. Pedoman Standar Pelayanan minimal Bidang Penataan Ruang, Rumah dan Permukiman, dan Pekerjaan Umum. Jakarta: Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah.
- Khambali, I. 2017. *Model Perencanaan Vegetasi Hutan Kota*. Yogyakarta: ANDI.
- Kurniawati, D. 2017. *Arsitag*. Ketinggian Bangunan: Apa dan Mengapa Dibatasi?. <https://www.arsitag.com/article/ketinggian-bangunan-apa-dan-mengapa-dibatasi> (Diakses September 2017)
- Laksono, Eko. 2013. *Metropolis Universalis*. Jakarta: Gramedia.
- Langenfeld, Jacob. 2018. Urban Geography Models. Cite. <https://www.thoughtco.com/urban-geography-models-1435764> (Diakses Desember 2017).
- Lek, Y., Sangkertadi, & Moniaga, I. L. 2014. Kepadatan Bangunan dan Karakteristik Iklik Mikro Kecamatan Wenang Kota Manado. *Sabua*, 6(3), 285-292. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/SABUA/article/viewFile/6053/5571> (Diakses 15 Juni 2018)
- Mantra, I. B. 2007. *Demografi Umum. Edisi Kedua*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Mayasari, Indah. 2013. Pengaruh Keberadaan Mall Wiltop Trade Center (WTC) Batangsari Terhadap Kondisi dan Ekonomi Masyarakat di Kota Jambi. Jakarta: UPI. [Respository.upi.edu](https://respository.upi.edu) (Diakses September 2017).
- Mayasari, K. 2009. Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kawasan Khusus. *Jurnal Tata Kota dan Daerah, Volume 1, Nomor 1*, 50-52. tatakota.ub.ac.id/index.php/tatakota/article/view/100 (diakses Januari 2018)
- Miro, F. 2012. *Pengantar Sistem Transportasi*. Jakarta: Erlangga.
- Musa, H. D. 2015. Delphi method of developing environmental well-being indicators for the evaluation of urban sustainability in Malaysia. *International Conference on Environmental Forensics 2015 (iENFORCE2015)* (pp. 244-249). Serdang: Elsevier.

- Musa, Haruna Danladi, dkk. 2015. Delphi Method Of Developing Environmental Well-Being Indicators For The Evaluation Of Urban Sustainability In Malaysia. Serdang: Universiti Putra Malaysia. *Procedia Environmental Sciences* 30 (2015) 244 – 249. www.sciencedirect.com (Diakses Agustus 2017).
- Oka, G. P. 2017. *Model Konseptual Pengembangan Produk Pembelajaran Beserta Teknik Evaluasi*. Yogyakarta: Deepublish.
- Pemerintah Kabupaten Kediri. 2014. Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kabupaten Kediri Tahun 2005-2025. Kabupaten Kediri: Pemerintah Kabupaten Kediri.
- Pemerintah Kabupaten Kediri. 2016. Statistik Daerah Kabupaten Kediri 2016. Kediri: Badan Pusat Statistik.
- Pemerintah Kabupaten Kediri. 2016. Statistik Daerah Kecamatan Ngasem 2016. Kediri: Badan Pusat Statistik.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia. 2006. Kriteria Pelayanan Angkutan Umum Perkotaan PP No. 34 Tahun 2006. <https://pelayanan.jakarta.go.id/download/regulasi/peraturan-pemerintah-nomor-34-tahun-2006-tentang-jalan.pdf> (Diakses Desember 2017).
- Pira, Michela Le, dkk. 2016. Modelling Consensus Building In Delphi Practices For Participated Transport Planning. Catania: University of Catania. *Transportation Research Procedia* 25 (2017) 3725–3735. www.sciencedirect.com (Diakses Agustus 2017).
- Polèse, Mario dan Chapain, Caroline. 2000. Are CBDs Really Declining? An Analysis For U.S. And Canadian Urban Areas. Montreal: University of Quebec. https://www.academia.edu/5837880/ARE_CENTRAL_BUSINESS_DISTRICTS_CBDs_REALLY_DECLINING_AN_ANALYSIS_FOR_U.S._AND_CANADIAN_URBAN_AREAS (Diakses Agustus 2017).
- Pontoh dan Kustiwan. 2009. Pengantar Perencanaan Perkotaan. Bandung: ITB.
- Prasetyo, Ndaru dan Pigawati, Bitta. 2013. Evaluasi Kesesuaian Fungsi Pusat Kota Wonosobo Sebagai Pusat Pelayanan. Semarang: Undip. *Jurnal Teknik PWK* 2013. <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/pwk> (diakses September 2017).
- Pratama, Tofan Ryan W. 2012. City Walk Pada Kawasan Monumen Simpang Lima Gumul. Malang: UB. Skripsi.
- Prihandoko, T. 2018. *Analisis Nilai Lahan Kecamatan Mergangsan Kota Yogyakarta Menggunakan Aplikasi SIG dan Penginderaan Jauh*. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Redaksi. 2015. *adakitaneews*. Kawasan SLG Tidak Mempengaruhi PDRB Kabupaten Kediri. <https://www.adakitaneews.com/cbd-kawasan-slg-tidak-mempengaruhi-pdrb-kabupaten-kediri/> (Diakses Juni 2018)
- Renzia, Adriano Bernardo, da Freitas, Sydney. 2015. The Delphi Method For Future Scenarios Construction. Rio de Janeiro: Evaristo da Veiga. *Procedia Manufacturing* 3 (2015) 5785 – 5791. www.sciencedirect.com (Diakses Agustus 2017).

- Republik Indonesia. 2007. *Undang-Undang Penataan Ruang No. 26 tahun 2007*. Jakarta.
- Rosenberg, Matt. 2017. Basics of the Central Business District The Core of the City. Orlando. <https://www.thoughtco.com/history-of-cbd-1435772> (Diakses Oktober 2017).
- Safitri, Heri Yuli , dkk. 2013. Analisis Pengaruh Lokasi Central Business District Terhadap Nilai Tanah Di Daerah Sekitarnya (Studi Kasus : Daerah Industri di Surabaya). Surabaya: ITS. Jurnal Teknik Pomits Vol. 2, No. 1, (2013). ejurnal.its.ac.id (Diakses Desember 2017).
- Samir Awad-Núñez, Nicoletta González-Cancelasa, Alberto Camarero-Orive. 2014. Application of a model based on the use of DELPHI methodology and Multicriteria Analysis for the assessment of the quality of the Spanish Dry Ports location. Madrid: Universidad Politécnica de Madrid. *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 162 (2014) 42 – 50. www.sciencedirect.com (Diakses Agustus 2017).
- Singarimbun, Masri, & Effendi, S. 1989. *Metode Penelitian Survey*. Jakarta: LP3ES.
- Sudyohutomo. 2008. *Manajemen Kota dan Wilayah, Realita dan Tantangan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)*. Bandung: Alfabera.
- Sujarto. 1985. *Beberapa Pengertian Perencanaan Fisik*. Jakarta: Bharatara Karya Aksara.
- Tamin, O. 1997. *Perencanaan dan Pemodelan Transportasi*. Bandung: ITB.
- Tarigan, R. 2016. *Metode Penyusunan Prototipe Denah Seri Pemrograman, Perencanaan dan Perancangan Arsitektur*. Yogyakarta: CV. Andi Offset.
- Taubenböck, H, dkk. 2013. Delimiting Central Business Districts – A physical approach using remote sensing. Sao Paulo: IEEE. Proceedings of the JURSE 2013, April 21-23, 2013 - São Paulo – Brazil. <http://elib.dlr.de/82279/1> (Diakses Oktober 2017).
- Taubenböck, H, dkk. 2013. Delineation of Central Business Districts in mega city regions using remotely sensed data. Elsevier: Remote Sensing of Environment. *Remote Sensing of Environment* 136 (2013) 386–401. www.elsevier.com/locate/rse (Diakses Desember 2017).
- The Economist. 2016. *Central Business District*. https://ipfs.io/ipfs/QmXoyvizjW3WknFiJnKLwHCnL72vedxjQkDDP1mXWo6uco/wiki/Central_business_district.html#cite_note-1 (Diakses Juni 2018)
- Topçu, Mehmet. 2009. Accessibility effect on urban land values. Turkey: Selcuk University, Faculty of Engineering and Architecture, Department of Urban and Regional Planning. *Scientific Research and Essay Vol.4* (11), pp. 1286-1291, November, 2009. https://www.researchgate.net/publication/228421634_Accessibility_effect_on_urban_land_values (Diakses Desember 2017).
- Venkitaraman, Abhishek Koduvayur dan Devadas, V. 2014. Exploring the Concept of CBDs in the Indian Context. India: IIT Roorke. *International Journal of Research (IJR)* Vol-1, Issue-5, June 2014 ISSN 2348-6848.

https://www.academia.edu/8300330/Exploring_the_Concept_of_CBDs_in_the_Indian_Context (Diakses Agustus 2017).

- Widiasih, Wiwin, Karningsih, Putu Dana, dan Ciptomulyono, Udisubakti. 2015. Identifikasi Risiko Pada Saat Implementasi Lean Manufacturing Dengan Metode Delphi. Surabaya: ITS. Prosiding Seminar Nasional Manajemen Teknologi XXIII Program Studi MMT-ITS, Surabaya 1 Agustus 2015 ISBN: 978-602-70604-2-5. mmt.its.ac.id (Diakses Agustus 2017).
- Widyoko, E. P. 2012. *Teknik Penyusunan Instrumen Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Yudono, A. 2011. Nilai dan Harga Lahan. Malang: UB. Presentasi
- Yunus, Sabari Hadi. 2000. Struktur Tata Ruang Kota. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

